



THE UNIVERSITY *of* EDINBURGH

This thesis has been submitted in fulfilment of the requirements for a postgraduate degree (e.g. PhD, MPhil, DClinPsychol) at the University of Edinburgh. Please note the following terms and conditions of use:

This work is protected by copyright and other intellectual property rights, which are retained by the thesis author, unless otherwise stated.

A copy can be downloaded for personal non-commercial research or study, without prior permission or charge.

This thesis cannot be reproduced or quoted extensively from without first obtaining permission in writing from the author.

The content must not be changed in any way or sold commercially in any format or medium without the formal permission of the author.

When referring to this work, full bibliographic details including the author, title, awarding institution and date of the thesis must be given.

Social Housing and Sustainability: A Case Study of Leon, Mexico



Delia Alejandra Murguia Gutierrez

Doctor of Philosophy

The University of Edinburgh

2019

Social Housing and Sustainability: A Case Study of Leon, Mexico

by

Delia Alejandra Murguía Gutiérrez

This thesis has been supervised by

Mr John Brennan

Dr Harry Smith

Prof Ola Uduku

This research was funded by CONACyT
(Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología) in Mexico

Declaration

This thesis and the work reported within has been composed by Delia Alejandra Murguía Gutiérrez at the University of Edinburgh under the supervision of Mr John Brennan. The thesis has not been submitted in any previous application for a degree of any kind. References are provided for sources, and where others have contributed.

Delia Alejandra Murguía Gutiérrez

Abstract

The way social housing in Mexico is procured could play a significant role in the sustainable development of the country. This thesis seeks to identify the critical challenges in enabling social housing. It identifies deep-seated issues around the fundamentals of land ownership, the relationship between the public sector, the private sector and the communities living in this housing sector. Finally, it also looks into the contemporary regulations and the procurement environment. The work deals with the historical challenges that still inform the characteristics of poorly planned urban growth seen through the rapid expansion of social housing. The research seeks to define what characteristics of sustainable development are particularly relevant to the Mexican experience.

This thesis gains focus through fieldwork based in the city of Leon located in central Mexico. The research identifies the complexities of social housing procurement in a clearly defined context. Research conducted in Leon sets out relevant physical, commercial and cultural landscapes as well as key social, economic and political actors. This investigation also looks at the processes of housing procurement, urban impact and the understanding of sustainability in social housing and how sustainability might be addressed in this housing sector. This analysis establishes whether the current programs promote sustainability and if they are efficiently applied, and if not, how they can be improved.

Overall, the research seeks to define what characteristics of sustainable development are particularly important to the context of a city, in this case Leon.

Lay Summary

The rapid expansion of Mexican cities has been influenced by the uncontrollable construction of social housing development on the peripheries of the cities. The current social housing procurement affects the cities and their inhabitants. This housing sector impacts the environment, the society and the economy of the cities. Low-rise low-density construction on the outskirts, lack of access to basic services and neglect of communities have deteriorated the urban and natural environment.

Addressing these problems through the application of sustainable strategies can benefit the cities and their population. This research investigates the city of Leon and its specific characteristics to understand its environment for then identify the challenges that Leon faces applying sustainable strategies. The basis of this research was collecting data in interviews, observations, maps and photographs. Doing the collection of data like this extends the perspective of the research. Also, it identifies the peculiarities of Leon and the people involved in the delivery of social housing. It is crucial to understand the urban context to address sustainability. Contextualising what happens in a specific city – in this case, Leon – facilitates the identification of the challenges hindering sustainability, but also identifying can be an effective, sustainable strategy.

Agradecimientos

Esta tesis es el resultado de más de cuatro años de investigación, pero también el producto de increíbles años en Edimburgo. He crecido como persona y he conocido gente interesante y fascinante. Por lo tanto, me gustaría agradecer a todas estas personas que me apoyaron durante estos años. Me han mantenido con los pies en la tierra y he aprendido mucho de ellos.

En primer lugar, me gustaría agradecer a mi principal supervisor, John Brennan, quien ha sido excelente. Estoy segura de que sin su guía y ayuda, yo no podría estar en el lugar donde estoy ahora. El Dr. Harry Smith y la Profesora Ola Uduku me han brindado excelentes consejos que me han ayudado a completar este trabajo. Me considero afortunada de haberlos tenido como supervisores porque disfrute este camino a pesar de ser largo y a veces difícil. Jo Moffett-Levy, gracias por ayudarme con la tesis. Tu apoyo ha sido fantástico y has hecho mucho más de lo que yo esperaba, gracias.

Mi investigación me ha llevado de ida y vuelta a México, donde pude hablar con gente fascinante. Siempre estaré agradecido por su sinceridad, lo que me permitió entender sus experiencias. Agradezco principalmente al arquitecto Amador Rodríguez, quien me dio acceso a diferentes partes involucradas en el sector. También quiero hacer una mención especial a Alejandro Orozco y Juan Bonilla por empujarme siempre como arquitecto, a buscar respuestas más allá de mi zona de confort. Estoy seguro de que, sin su guía a lo largo de la licenciatura, mi vida sería muy diferente.

Estos años han sido tremendamente valiosos en mi vida. Tener la amistad y el apoyo de la gente en los Vaults ha sido increíble y divertido. Estas personas siempre serán parte de mi vida y sería imposible mencionarlas a todos, pero lo intentaré. Gracias, Dr Dimitra Ntzani, Dr Stella Mygdali, Dr Tarek Teba, Dr John Barber, Dr Christos Kakalis, Graham Shawcross, Dr Hiba Alkhalaf, Dr Lucia Juarez, Dr

Ernesto Valero, Dr Pablo Jimenez, Tommaso Zerbi, Dr Nick Mols, Kathy Vyhmeister, Meaghan Allen, Irem Serefoglu, Chang Liu, Estefania Piñeiros, Al Hoyos-Twomey y Hafsa Olcay.

Escocia ha sido un gran hogar durante estos años y soy súper afortunada porque he hecho amigos que considero mi familia. Muchas gracias: Paulina Degollado, Rafael Hernández, Vanessa Smer, Patrick Levy y Mary Moffett como mi familia escocesa-mexicana. Has estado conmigo desde el comienzo de esta aventura, mil gracias.

Los últimos meses del doctorado fueron duros y complicados. Sin embargo, me di cuenta de cuánta gente se preocupa por mí. Quiero agradecer especialmente a los que han estado ahí cuando más necesitaba su ayuda: Pau, Rafa, Stella, Miltos, Vanessa, Pat, Nikolai, Ksenia, Graham, Marion, Hafsa, Pablo, Brenda, Ana María, Dimitra, Ilias, Joscha, Al, Daniel, John, Christos, Mary y Jo. Me han guiado y ayudado a entenderme mejor y cruzar los obstáculos que se presentaron, gracias.

Mis padres Martín Murguía, Delia Gutiérrez y mi hermano Martín han sido una parte crucial de mi crecimiento como persona y a quienes siempre agradeceré su apoyo. Nunca estaría donde estoy hoy ahora sin su amor y comprensión. Gracias por todo, se que ha sido súper difícil estar separados por los últimos años. También me gustaría mencionar a alguien muy especial, mi abuela materna, María Jiménez. Mi abuela es una persona fuerte y capaz, a la que siempre admiraré. Por último, pero definitivamente no menos importante, no podría haber terminado mi doctorado sin mi pareja, Felix Wiesner. Tu amor y apoyo han sido vitales para mí. Aunque, sé lo loco que fue para los dos intentar terminar un doctorado al mismo tiempo, lo logramos. Gracias por hacerme reír y animarme cada vez que lo necesitaba. Soy muy afortunada y agradecida por estar contigo.

Acknowledgments

This thesis is the result of more than four years of research but also the product of an incredible time in Edinburgh. I have grown as a person, and I have met amazing people. I want to thank them for supporting me throughout these years. They kept me grounded, and I learned so much from them.

First of all, I would like to thank my primary supervisor, John Brennan, who has been an excellent supervisor. I am sure that without his guidance and help, I wouldn't be able to be where I am now. I will always be grateful for his advice, support and for those long conversations which I truly enjoyed. Prof Ola Oduku and Dr Harry Smith have provided me with exceptional advice which helped to complete this work. I enjoyed these years under their supervision, and I considered myself very lucky for working with them. Jo Moffett-Levy has been a fantastic proof-reader who helped me much more than I deserved. I could not ask for someone better, thanks.

My research has taken me back and forth to Mexico, where I was able to talk to people with fascinating stories. I will always be grateful for their sincerity which allowed me to look into their experiences. I mainly thank the architect Amador Rodriguez, who provide me with help and access to events and connection to stakeholders. I want to give a special mention to Alejandro Orozco and Juan Bonilla for always pushing me as an architect and to seek answers beyond my comfort zone. I am sure that without their guidance throughout my undergraduate studies, my life would be very different.

The past years have been tremendously valuable in my life. Having friendship and support from the people in the Vaults has been amazing and fun. They will always be part of my life, and it would be impossible to mention all of them, but I will try. Thanks, Dr Dimitra Ntzani, Dr Stella Mygdali, Dr Tarek Teba, Dr John Barber, Dr Christos Kakalis, Graham Shawcross, Dr Hiba Alkhalaf, Dr Lucia Juarez, Dr Ernesto Valero, Dr Pablo Jimenez, Tommaso Zerbi, Dr Nick Mols, Kathy Vyhmeister,

Meaghan Allen, Irem Serefoglu, Chang Liu, Estefania Piñeiros, Al Hoyos-Twomey and Hafsa Olcay.

Scotland has been a great home; I am fortunate to have friends who I consider my family. I am grateful for having Paulina Degollado, Rafael Hernández, Vanessa Smer, Patrick Levy and Mary Moffett as my Scottish/Mexican family. You have been there for and with me since the beginning of this adventure, thank you.

The last months of the PhD were tough and challenging. However, I realised how many people care about me. I want to thank especially those who have been there for me when I most needed help: Pau, Rafa, Stella, Miltos, Vanessa, Pat, Nikolai, Ksenia, Graham, Marion, Hafsa, Pablo, Brenda, Ana Maria, Dimitra, Ilias, Joscha, Al, Daniel, John, Christos, Mary and Jo. You guided me through a painful path and also helped me to understand myself better. I have learned so much from this experience; thank you.

My parents Martin Murguia, Delia Gutierrez, and my brother Martin have been a crucial part of my growth as a person and to whom I will always be grateful for their support. I would never be where I am today without your love and encouragement, thanks for everything. I would also like to mention a significant influence on my character, my maternal grandmother, Maria Jiménez. She is such a strong and capable person who I will always admire. Last but definitely not least, I would not be able to finish this PhD without my rock, Felix Wiesner. Your love and support have been vital to me. Although, I know how crazy it was for both of us to try to finish a PhD at the same time, we did it. Thanks for making me laugh and encouraging me every time, especially when I needed you the most. I am so lucky and grateful for having you as my partner.

Table of Contents

Declaration.....	i
Abstract.....	iii
Lay Summary.....	v
Agradecimientos.....	vii
Acknowledgments	ix
Table of Contents	xi
List of Abbreviations	xv
List of Figures.....	xvii
List of Tables	xxiii
1 Introduction	3
1.1 Social Housing and Sustainability.....	4
1.2 The City of Leon.....	6
1.3 Research Questions.....	7
1.4 Aims and Objectives	7
1.5 Structure of Thesis.....	8
2 Social Housing in Mexico.....	13
2.1 Land Ownership and Ejido.....	18
2.1.1 Land Tenure System before the 1917 Constitution	18
2.1.2 Article 27 and Ejido	20
2.2 Right to Housing	24
2.2.1 A Constitutional Right.....	24
2.3 Social Housing Procurement in Mexico.....	26
2.3.1 The Beginning of Social Housing.....	26
2.3.2 Article 123 and Social Housing	28
2.3.3 Social Housing after 1972.....	29
2.3.4 INFONAVIT	31
2.4 Current Social Housing Procurement.....	33
2.4.1 Social Housing in the 21 st Century	34
2.5 Challenges of Current Social Housing Procurement.....	36
2.5.1 Abandonment of Houses	36
2.5.2 Informal Settlements.....	38
2.6 Conclusion.....	39
3 Sustainability in Social Housing in Mexico.....	45
3.1 Defining Sustainable Social Housing.....	46
3.2 Sustainable Development in Mexico.....	48

3.2.1	Research Centre for Sustainable Development.....	49
3.2.1.1	Sustainable Housing Project in Acuña, Coahuila.....	50
3.3	<i>Challenges for Sustainable Social Housing in Mexico</i>	52
3.3.1	Environmental Impact.....	54
3.3.2	Social Impact	56
3.3.3	Economic Impact	58
3.4	<i>Current Sustainable Housing Strategies in Mexico.</i>	59
3.4.1	DUIS.....	61
3.4.2	NAMA.....	65
3.4.3	EcoCasa	67
3.4.4	Green Mortgage	70
3.5	<i>Sustainable Building Metrics in Mexico</i>	71
3.6	<i>Conclusion</i>	75
4	<i>The City of Leon</i>	79
4.1	<i>Urbanisation of Leon</i>	81
4.1.1	Leon: from Village to City	81
4.1.2	The Beginning of the Twentieth Century	85
4.1.3	Urbanisation.....	87
4.1.4	The Industrial Sector in Leon	89
4.1.5	The Beginning of the Metropolitan City	91
4.2	<i>Land and Housing</i>	95
4.2.1	Ejido Land in Leon	97
4.2.2	Informal Settlements.....	99
4.3	<i>Housing in Leon</i>	100
4.3.1	Housing Tenure	101
4.3.2	Housing Typology.....	104
4.3.3	Housing Finance	111
4.4	<i>Housing Challenges in Leon</i>	114
4.4.1	Housing Backlog and Precarious Housing	115
4.4.2	Vacant Houses	115
4.5	<i>Conclusion</i>	118
5	<i>Methodology: Research Plan, Fieldwork, Data Collection and Analysis</i>	123
5.1	<i>Introduction</i>	123
5.2	<i>Methodological Approach</i>	123
5.3	<i>Research Design: Qualitative Methods and Literature Review</i>	125
5.3.1	Analysis of Qualitative Data	127
5.4	<i>Research Methods</i>	129
5.4.1	Semi-structured interviews.....	130
5.4.1.1	Interview Data.....	131
5.4.1.2	Sample Size	131
5.4.1.3	Interview Script.....	133
5.4.2	Focus Group	134

5.4.3	Direct Observations	137
5.4.4	Document Analysis	139
5.4.5	Photographs and Mapping	141
5.5	<i>Data Collection during Field Trips</i>	142
5.5.1	Interview Process	142
5.5.2	Focus Group Process	144
5.5.3	Direct Observation Process	145
5.6	<i>Analysing Data</i>	146
5.6.1	Coding	147
5.6.2	Use of Qualitative Data Analysis Software	149
5.7	<i>Coding Data from Fieldwork</i>	151
5.7.1	Codes	151
5.8	<i>Ethics</i>	154
5.9	<i>Positionality</i>	156
5.10	<i>Conclusion</i>	157
6	<i>A Critique of Social Housing in Leon</i>	161
6.1	<i>The Development of Social Housing in Leon</i>	162
6.1.1	Background of the Housing Sector in Leon	162
6.2	<i>Typologies of Social Housing in Leon</i>	165
6.2.1	Horizontal Housing	169
6.2.2	Vertical Housing	170
6.3	<i>Land Development in Leon</i>	172
6.3.1	Land Speculation	172
6.3.2	Ejido Land in Leon	174
6.4	<i>Existing Social Housing Developments in Leon</i>	175
6.4.1	Brisas de San Nicolas	176
6.4.2	Rio Bravo Housing Development	181
6.4.3	Cañada del Real	186
6.5	<i>Stakeholders and the Power Dynamics of Social Housing in Leon</i>	190
6.5.1	Public Sector	190
6.5.2	Private Sector	194
6.5.3	The Inhabitants	196
6.6	<i>The Impact of Social Housing in Leon</i>	198
6.6.1	Environmental Impact	199
6.6.2	Social Impact	200
6.6.3	Economic Impact	200
6.7	<i>Contemporary Sustainability in Leon</i>	201
6.7.1	Sustainability in the Context of Leon	202
6.7.2	Private sector	203
6.7.3	Public Sector	205
6.7.4	Inhabitants	206
6.8	<i>Conclusion</i>	207

7	Designing Sustainable Strategies for Social Housing in Leon	211
7.1	<i>Addressing Sustainability in Leon</i>	212
7.2	<i>Efficient Application of Sustainable Strategies</i>	215
7.2.1	Contextualising and Addressing Sustainability in Housing	216
7.2.2	Retrofitting and Future Projects.....	217
7.3	<i>Addressing Sustainability in Housing Typologies</i>	219
7.3.1	Vertical Housing Program (High Rise).....	221
7.3.2	Horizontal Housing (Low Rise)	224
7.4	<i>Designing Sustainable Strategies.....</i>	227
7.4.1	Policies.....	227
7.4.2	Projects	228
7.4.3	Practices.....	230
7.5	<i>Designing Sustainable Strategies for Leon</i>	232
7.6	<i>Conclusion</i>	234
8	Conclusion	239
9	References	245
	Appendix	263
	Interview 1 - Public Servant A (PBA)	263
	Interview 2 – Private Sector A (PVSA)	271
	Interview 3 – Private Sector B (PSVB).....	281
	Interview 4 – Academic A (AA).....	293
	Interview 5 – Academic B (AB).....	303
	Interview 6 - Private Sector C (PVSC).....	317
	Interview 7 - Private Sector D (PVSD) / Inhabitant A (IA)	325
	Focus Group	339

List of Abbreviations

AHM: Asociación Hipotecaria Mexicana

Banobras: Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos

BMU: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit

CIDOC: Centro de Investigación y Documentación de la Casa

CIDS: Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible

CONAFOVI: Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda

DUIS: Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables

FONHAPO: Fondo Nacional de Habitaciones Populares

FOVI: Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda

FOVIMI-ISSFAM: Fondo de la Vivienda para los Trabajadores de las Fuerzas Armadas Mexicanas

FOVISSSTE: Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

GHG: Greenhouse Gas

GiZ: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit

IMPLAN: Instituto Municipal de Planeación de León

IMUVI: Instituto Municipal de Vivienda de León

INDECO: Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda

INEGI: Instituto Nacional de Estadística y Geografía

INFONAVIT: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

IPLANEG: Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato

KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau

NAFTA: North American Free Trade Agreement

NAMA: Nationally Appropriate Mitigation Action

OECD: Organisation for Economic Co-operation and Development

PAN: Partido Acción Nacional

PECC: Pacific Economic Cooperation Council

PEMEX: Petróleos Mexicanos

PRI: Partido Revolucionario Institucional

PUE: Polígonos Urbanos Estratégicos

RAN: Registro Agrario Nacional

RUV: Registro Único de Vivienda

SD: Sustainable Development

SEDATU: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social

SHF: Sociedad Hipotecaria Federal

UMA: Unidad de Medida y Actualización

UN-Habitat: United Nations Human Settlements Programme

UNEP: United Nations Environment Programme

UNFCCC: United Nations Framework Convention on Climate Change

List of Figures

Figure 1: Water Ration. Fracc. Villas del Prado, Ensenada, Mexico, 2000 (Corona Benjamin, n.d.).....	3
Figure 2: Research Structure.....	8
Figure 3: From de series "Alta Densidad", Mexico 2018 (Taboada, n.d.).....	13
Figure 4 Ejido Timeline (Elaborated by autho)	17
Figure 5: Living Room to Bedroom Conversion. Merida, Mexico. 2000 – present (Corona Benjamin, n.d.)	25
Figure 6: Tlatelolco Building collapsed during the 1985 earthquake, David Woo (Reed 2015).....	30
Figure 7: INFONAVIT Operation Scheme (INFONAVIT 2016)	32
Figure 8: 47,547 Homes Ixtapaluca, Mexico. 2000 - present (Corona Benjamin, n.d.)	35
Figure 9: El Laurel 2 development of Tijuana. David Maung, 2012 (Dibble 2012)..	37
Figure 10: Informal Settlement in Ecatepec, Mexico. 2018 (Photo by author)	39
Figure 11: Sustainable House, adaptable model, Tatiana Bilbao Estudio ("Tatiana Bilbao" 2016).....	45
Figure 12: "An Additional Room", CIDS in collaboration with five architects (INFONAVIT 2016).....	50
Figure 13: Sustainable Housing, Ciudad Acuña. Iwan Baan, 2015 ("Tatiana Bilbao" 2016)	51
Figure 14: Student at neighborhood park. Fraccionamiento Cuatro Vientos, Ixtapaluca Mexico. 2000 – present (Corona Benjamin, n.d.)	53
Figure 15: Environmental impact during social housing use, built in Mexico between 2000 and 2012 (Castro Castro 2018)	55
Figure 16: From the series "Alta Densidad", Mexico 2018 (Taboada, n.d.).....	56
Figure 17: Valle del Gigante, Leon 2018 (Photo by author)	57

Figure 18: DUIS Operative Scheme (BMUB et al. 2017).....	63
Figure 19: DUIS: El Rehilete. Villagran, Guanajuato 2015 (Elihú Díaz 2016)	64
Figure 20: Houses benefitted by the programme EcoCasa by June 2018 (SHF 2018b).	68
Figure 21: EcoCasa Operative Scheme (SHF 2018c).....	69
Figure 22: Calculation Method for obtaining the EcoCasa Grade (Sielfeld 2013)...	69
Figure 23: Advertisement for acquiring eco-technologies in Tepatitlan, Mexico....	70
Figure 24: City Centre of Leon, 2012 (Photo by author).....	79
Figure 25: Geographical location of Leon (Image elaborated by author)	80
Figure 26: León. Mapa y Plan Orisontal que manifiesta la Villa de León con sus Barrios, Pueblos calles y cuadras.(The University of Texas at Austin, n.d.).....	82
Figure 27: Map indicating the affected areas during the flooding in 1888 ("Inundación de La Ciudad de León," n.d.).....	84
Figure 28: Boulevard Lopez Mateos, 1964.....	88
Figure 29: Privatisation of the city (García Gómez 2010, 49).....	90
Figure 30: Urban Growth through the decades (Image by author)	93
Figure 31: Urbanised area of Leon (Secretaría de Desarrollo Social 2012).	94
Figure 32: Density in Leon (Inhab/ha) (Instituto Municipal de Planeación 2017b) ..	94
Figure 33: Inhabitants per km ² (Sources: INFONAVIT and INEGI)	95
Figure 34: Empty Lots in Leon (Instituto Municipal de Planeación n.d.).....	96
Figure 35: Ejido Land in Leon and urbanised area (RAN and Google Earth)	97
Figure 36: Ejido Land in Leon (Secretaría de Desarrollo Social 2012, 50).....	98
Figure 37: Poverty Polygons (Instituto Municipal de Planeación n.d.).....	99
Figure 38: Housing Percentage Growth (Instituto Municipal de Planeación 2017b)	100
Figure 39: Housing Tenure in Leon (CONAVI n.d.)	102
Figure 40: Housing Tenure (CONAVI n.d.)	103
Figure 41: Type of Non-Rented Housing in Leon (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática 2015)	105
Figure 42: Housing Typology in Leon (Instituto Municipal de Planeación 2012a)	108

Figure 43: Housing Typology, map elaborated by IMPLAN (Instituto Municipal de Planeación 2012a).....	108
Figure 44: Social Housing in Leon, Guanajuato (Photos by author)	109
Figure 45: Financing in Guanajuato to Acquire Houses	111
Figure 46: Federal Credits granted for Housing in Guanajuato (Fundacion CIDOC et al. 2013)	112
Figure 47: Typology of houses offered in Leon, June 2012	114
Figure 48: Share of vacant housing by census tract, Leon Guanajuato (Monkkonen 2018b).....	117
Figure 49: Notes for Interviewing (2017)	134
Figure 50: Map of the city of León showing the city centre (C) and the location of the developments: Rio Bravo (1) and Brisas de San Nicolas (2) (Google Earth)	136
Figure 51: Cover of the Housing Competition Brief (IMUVI, 2017)	138
Figure 52: Notes from direct observations (2017)	139
Figure 53: Villas de San Juan, 2016 (Photo by author)	142
Figure 54: Social Housing Competition Award Ceremony, 2017 (Photo by author)	146
Figure 55: Links between objectives and early codes	148
Figure 56: Highlighted Code (Challenges) and Coding Stripes in NVivo.....	150
Figure 57: References of a Code (Policies-Governance) in the interview of PSA in NVivo	150
Figure 58: Frequency of codes, information taken from NVIVO (Elaborated by author)	154
Figure 59: Social Housing Development in Southeast Leon, 2018 (Photo by author)	161
Figure 60: Diagrams of Neighbourhood Layouts (elaborated by author)	165
Figure 61: Neighbourhood Layouts in Southeast Leon: (a) enclosed community, (b) row housing, and (c) gated community.	166
Figure 62: Diagrams of Typologies in Social Housing	166
Figure 63: Blvd Metropolitano, 2018 (Photo by author).....	167

Figure 64: Valle de los Otates, 2018 (Photo by author).....	168
Figure 65: Housing Development in Southeast Leon, 2016 (Photo by author)	169
Figure 66: Cañada del Real, 2018 (Photo by author).....	171
Figure 67: Social Housing Development in Southeast Leon, 2016 (Photo by author)	173
Figure 68: Ejido Land in the municipality of Leon (Registro Agrario Nacional n.d.)	174
Figure 69: Map of the city of Leon showing the city centre (c) and the location of the developments: Rio Bravo (1), Brisas de San Nicolas (2) and Cañada del Real (3) (Elaborated by author)	176
Figure 70: Location of Brisas de San Nicolas.....	177
Figure 71: Brisas de San Nicolas and Ejido Land (Registro Agrario Nacional n.d.)	177
Figure 72: Floor Plan (54 m2) Diagram of Houses in Brisas de San Nicolas (Elaborated by the author)	178
Figure 73: Brisas de San Nicolas, 2019 and 2017 (Photo by author).....	179
Figure 74: Visualisation of Rio Bravo Housing Development, 2013 (IMUVI).....	181
Figure 75: Rio Bravo Housing Development, 2019 (Photo by author)	182
Figure 76: Location of Rio Bravo Housing Development	182
Figure 77: Floor Plan (60 m2) Diagram, Rio Bravo Housing Development (Elaborated by author).....	183
Figure 78: Rio Bravo Development, 2019 (Photo by author).....	185
Figure 79: Location of Cañada del Real	186
Figure 80: Floor Plan (60m2) Diagram, Cañada del Real (Elaborated by author)..	187
Figure 81: Cañada del Real, 2018 (Photo by author).....	188
Figure 82: Meeting in the Rio Bravo Development, 2017 (Photo by author)	198
Figure 83: Leon, Guanajuato, 2017 (Photo by author)	211
Figure 84: Vertical Housing Program, El Duraznal Development, Leon (Photo by IMUVI)	221
Figure 85: Social housing development in Leon, 2018 (Photo by author).....	224
Figure 86: PREVI House ("Casa Previ 11," n.d.)	229

Figure 87: Traditional House, Sierra Mixe (Ordoñez and Amescua 2020).....	231
Figure 88: Diagram of current procurement of social housing in Leon	241
Figure 89: Diagram of optimal procurement of social housing in Leon	242

List of Tables

Table 1: Land Property in Mexico (López-Silva et al. 2011, 14).....	23
Table 2: Sustainable Housing Policies Development in Mexico (González Yñigo 2018, 55)	60
Table 3: The development towards DUIS as a solution to address sustainability ...	62
Table 4: Countries Characteristics according to Building Sustainability Rating Systems (Saldaña-Márquez et al. 2018, 105)	72
Table 5: Scoring and Rating System (Saldaña-Márquez et al. 2018, 106)	73
Table 6: Population Growth in Leon (Instituto Municipal de Planeación 2017b)...	103
Table 7: CONAVI Housing, Classification, table elaborated by CONAVI (CONAVI 2017)	106
Table 8: Credits granted for Housing in Leon; table elaborated by IMPLAN	113
Table 9: Uninhabited Houses in Leon (Instituto Municipal de Planeación 2012a).	116
Table 10: Fieldtrip to Leon, Mexico.....	126
Table 11: Research Structure	129
Table 12: Interview Script	133
Table 13: Documents Analysed	140
Table 14: Interviewees	144
Table 15: Codebook of the analysis of the semi-structured interviews using NVivo	152
Table 16: Example of an initial coding	153
Table 17: Example of final coding after simplifying initial codes	153
Table 18: Elements for applying sustainable strategies	216
Table 19: Challenges that hinder sustainability for social housing in the city of Leon	217
Table 20: Challenges of social housing developments in Leon.....	220
Table 21: Sustainable strategies for vertical housing	223

Table 22: Sustainable strategies for horizontal housing	226
Table 23: Designing Sustainable Strategies for Leon.....	233

Introduction

1 Introduction

“Housing is one of those basic social conditions that determine the quality of life and welfare of people and places. Where homes are located, how well designed and built, and how well they are weaved into the environmental, social, cultural and economic fabric of communities are factors that, in a very real way, influence the daily lives of people...Housing is therefore central to sustainable development” (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 3).

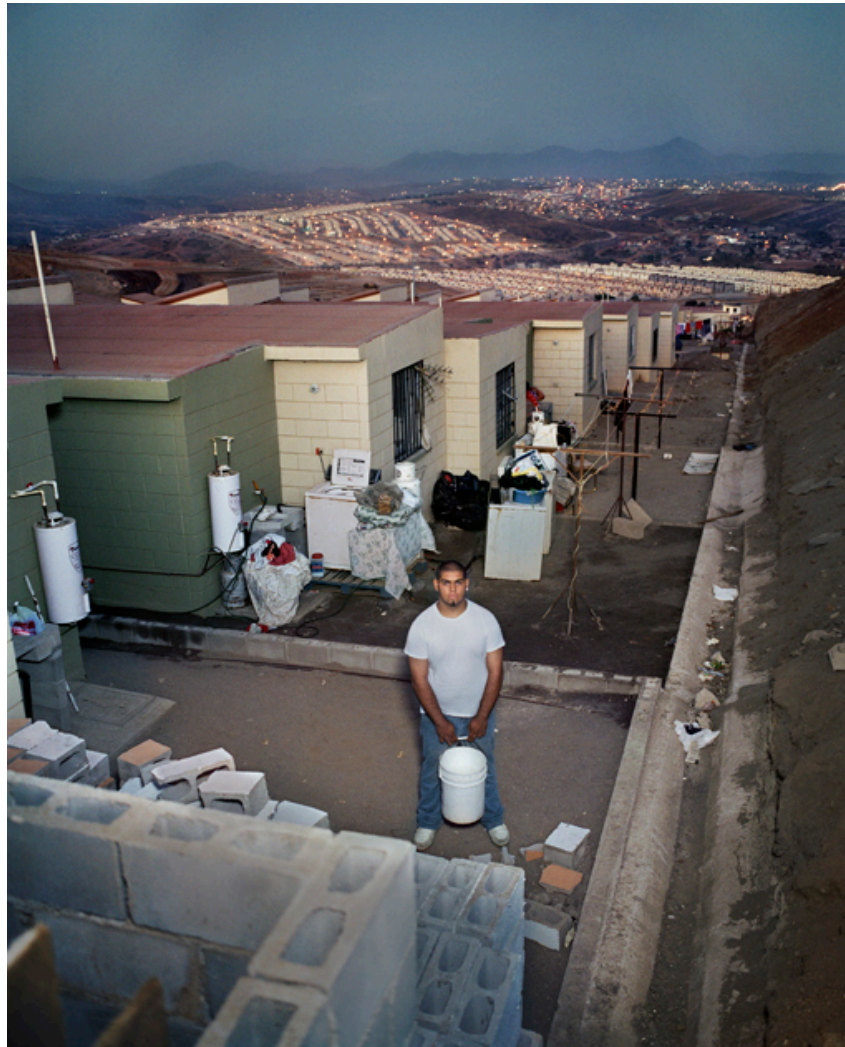


Figure 1: Water Ration. Fracc. Villas del Prado, Ensenada, Mexico, 2000 (Corona Benjamin, n.d.)

This PhD research is exploring the consequences of social housing development in a Mexican context and its relationship with sustainability with a focus on the city of Leon in central Mexico. This chapter sets up the background to the main challenges posed in this investigation. It presents briefly the role of social housing in Mexico and

the part that sustainability plays in this housing sector, as well as its importance. This chapter also explains why the city of Leon has been selected to understand the relationship between social housing and sustainability. It describes how this thesis is framed and also introduces the main and research specific questions, the aims and objectives and the methods.

1.1 Social Housing and Sustainability

Social housing mostly arose after the post-war period in Northern and Eastern Europe. The extreme destruction and the lack of investment during the war generated the need for a strong emphasis on the construction of housing sponsored by the state. Population growth and the need to ameliorate the economic damage of the war meant that building state-sponsored housing was seen as a way to bring back "normality" to the cities (Eriksson et al. 2014). However, social housing provision is different in every country, so it is not possible to have a common definition, even between the member states of the EU (Meehan and Bryde 2014, 984).

Winston and Pareja Eastway agree that there are specific linkages between affordable and secure housing and foundational sustainable development indicators although this is articulated much more in European contexts. In particular the European System of Social Indicators (EUSI) for sustainable development makes specific reference both to housing tenure and affordability (Winston and Pareja Eastway 2008). Then, according to UN-Habitat, social housing is not only a physical structure but also social one and it is essential to acknowledge these two functions because they bring together the different spheres in which housing has an impact (i.e. home, neighbourhoods, cities, regions, countries). UN-Habitat considers that housing plays a significant part in the relationship between society and environment, but at the same time, the construction and operation of this sector consumes a significant amount of natural resources (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 3). Housing and its impact on society and the built environment are essential to sustainable development because it is strongly connected with the quality of life,

liveability and well-being. Hence, housing is a basic factor of both Sustainable Development and quality of life (Winston and Pareja Eastway 2008, 211).

Social housing in Mexico has a specific set of characteristics that differ from the European ones. In Mexico, social housing can be described as housing acquired by the working class through mortgages granted by the Mexican government; it relies on low-interest loans provided by federal agencies such as INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores¹) and FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado²). Solana describes it as a market-oriented social housing (Solana 2013, 21). Hence, current housing policies encourage private home ownership, and the rental market is barely promoted. However, the housing market in Mexico is oriented towards ownership regardless of the fact that this policy excludes many people. According to CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda³), 40 to 50% of the population do not have access to these low-interest loans to buy a house. The challenges that the Mexican government faces are not only access to housing finance but also how to strengthen the protection of the environment and urban development (Correa López 2014). In the last decade, the Mexican government has been reconsidering its housing policies in social housing and pushing the agenda towards sustainable housing and urban development (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014, 232).

This thesis aims to set out the challenges in executing sustainable strategies for the social housing sector in Mexico. It will explain the complexity and distinctive conditions that exist in both national and regional contexts. A challenge in sustainable development is always to reconcile universal declarations of values with the specific of a given geographic context. This notion of differentiation in sustainable development is an important issue, especially as transplanting accepted

¹ Institute of the National Housing Fund for Workers is the Mexican

² Institute for Social Security and Services for State Workers

³ National Housing Commission

methodologies from one cultural and economic context to another is often problematic (Pike, Rodríguez-Pose, and Tomaney 2007, 1258).

This research, therefore, seeks to form a methodology to shape an environment for sustainable strategies to succeed in such particular setting. Hence it is fundamental to acknowledge and understand the challenges that Mexico faces to procure sustainable social housing.

1.2 The City of Leon

Leon de los Aldama is a city located in the state of Guanajuato in central Mexico. It is one of the largest cities in the country, and it is considered by the OECD one of the leaders in urban planning and management in the country. Leon was the first city in Mexico to create a municipal planning institute which is relatively autonomous compared to other such institutes. The main characteristic of this institute is that the strategies and plans usually go beyond the municipal term and are considered as long-term investing (OECD Publishing 2015, 28, 201).

Leon is relevant in the country because it is a city with one of the largest number of houses in Mexico with a total number 394, 844 dwellings registered in the last census of 2010. In Leon, of every 100 dwellings, 14 are uninhabited and three are used temporary which most of the uninhabited dwellings are located on the peripheries of the city (Instituto Municipal de Planeación 2015b). In 2017, the municipal government reported that “traditional” urban planning had led to the dispersion of housing developments onto the peripheries whilst in the central part of the city there are a significant number of vacant plots (Instituto Municipal de Planeación 2017a). These are some of the challenges of housing in Leon, according to IMPLAN (Instituto Municipal de Planeación de León⁴).

The municipality agrees that it is necessary to “generate a commitment to the development of a sustainable city ” which is described as prioritising a better layout of houses – spaces usage, promotion of physical activities and improving infrastructure (Instituto Municipal de Planeación 2017a). However, in terms of

⁴ Municipal Planning Institute of Leon

sustainability, the current programs and strategies focus on other sectors of the city, especially on the industrial areas on establishing sustainable use of water. In housing, sustainable strategies focus only on eco-technologies and on the promotion of “vertical housing” (H. Ayuntamiento de León 2015). It is clear that social housing in Leon has a significant impact on the urban growth and the development of the city. On the other hand, sustainability in the housing sector and its benefits are barely explored by the municipality, and the focus on eco-technologies is on energy efficiency without including the cultural, economic and environmental benefits of sustainable social housing. Understanding the environment of the city of Leon is fundamental to identify sustainable social housing strategies that might be applied in this particular context.

1.3 Research Questions

Taking into account this brief explanation of social housing and the importance of sustainability in this sector as well as the context of Leon as a case study, the main research question for this research is:

How to identify and apply effective, sustainable social housing strategies in Leon, Mexico?

Unravelling the complex relationship of the different actors involved in social housing procurement that has hindered the application of effective, sustainable strategies is crucial for this research with a focus on the city of Leon. Using a local example gives a specific and contextualised interpretation of what is happening which facilitates the identification of the challenges that a city face. This investigation explores the conditions of Leon and it looks to answer these specific questions:

1. How has social housing been developed in Mexico and Leon?
2. What are the main challenges of social housing procurement?
3. What has been the role of the stakeholders in social housing procurement?
4. What is the perception of the actors regarding sustainability in social housing?

1.4 Aims and Objectives

This investigation notes that a fundamental understanding of the problems surrounding social housing at different levels and areas can help to define how and

what strategies can help to address sustainability. Figure 2 presents the relationship between the main question, the specific questions, the objectives and the methods used to collect data and answer the questions.

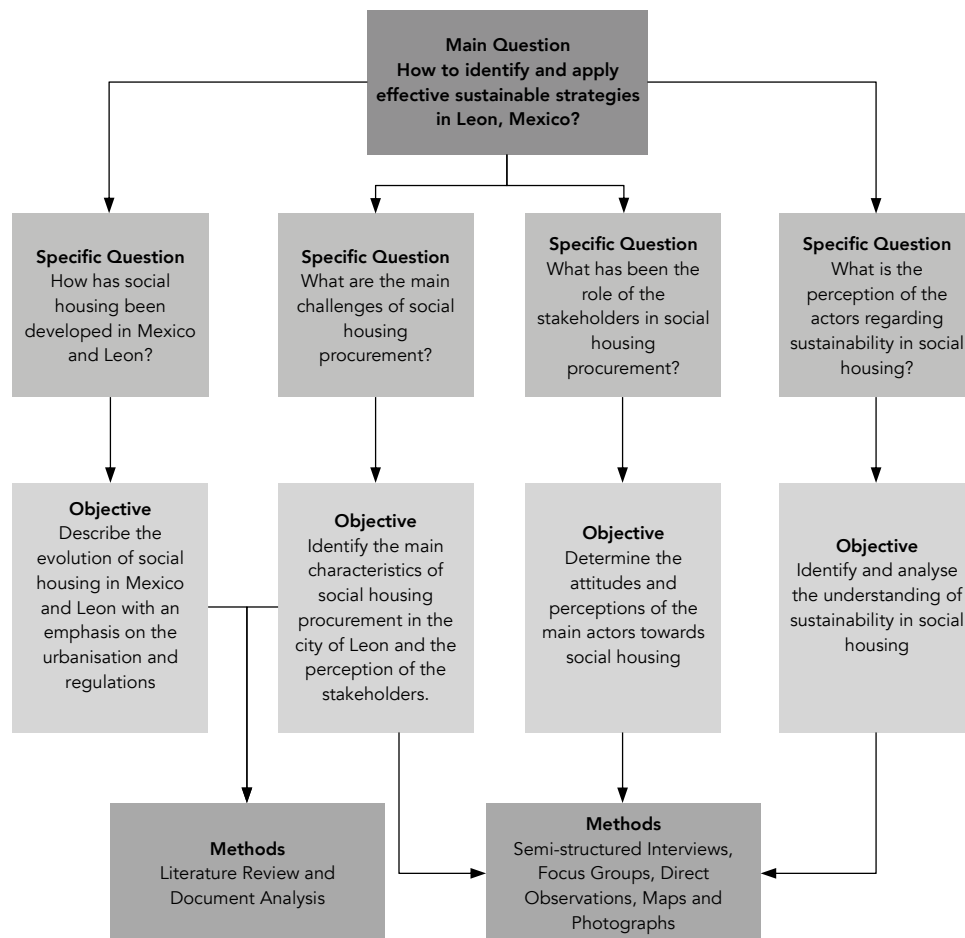


Figure 2: Research Structure

This research, therefore, seeks to discern the causes of poor social housing procurement and why sustainable strategies are difficult to address in the particular setting of Leon. This thesis aims to show that social housing as procured at present impedes sustainable development.

1.5 Structure of Thesis

This chapter has set out the research question and the main challenges that social housing procurement faces more broadly in Mexico and the city of Leon. It addresses a need for more effective and more sustainable social and affordable housing in Mexico.

Chapter 2: Social Housing in Mexico, explores through a literature review the social, cultural and economic roots of social housing in Mexico. It explains the longstanding issues of social housing which have not improved during the last few decades. The main factors causing these challenges are explored, including land ownership, the relation between the private and public sector, and finally, policies, regulations and their execution.

Chapter 3: Sustainability in Social Housing in Mexico, uses a literature review to define what might be meant by sustainable development in affordable and social housing in a Mexican context.

Chapter 4: The city of Leon, describes and analyses the context of the city of Leon using literature review and document analysis, covering the city's historical background and its current housing situation. This part helps to contextualise the research and introduces the main area of enquiry for later in the thesis.

Chapter 5: Methodology, focuses on the methodological approach and its justification. It explains the choice of a qualitative methodology, strategies to collect data and the challenges faced in defining and structuring the study. It includes the planning behind the semi-structured interviews, document analysis, photographs and direct observations for the compilation of information during a series of field trips to the city of Leon.

Chapter 6: A Critique of Social Housing in Leon this explains the fieldwork, its findings, including an analysis of three housing developments located on the city. It explains key concepts and from the theoretical literature to sharpen the analysis of the challenges identified in the empirical work.

Chapter 7: Designing Sustainable Strategies of Social Housing in Leon establishes the main challenges that Leon has been facing and how sustainability can be addressed. It presents strategies applied in other contexts that can help to design sustainable strategies for the specific context of Leon.

Introduction

Finally, Chapter 8: Conclusions, gathers the key findings and discusses the lessons and implications about social housing and sustainability beyond the city of Leon. It suggests the significance behind understanding the environment for the efficient procurement of sustainable social housing.

Social Housing in Mexico

2 Social Housing in Mexico

"In the entirety of Mexico there are about 120 million people, roughly seventy percent of whom are concentrated in urban areas. So the country is really experiencing an incredible demand for housing in urban environments" (Bilbao 2018, 29).



Figure 3: From de series "Alta Densidad", Mexico 2018 (Taboada, n.d.)

This chapter aims to understand the current condition of social housing in Mexico. It will explain the complexity and distinctive conditions that exist in a national context. Coupled with this, there is a complex and unique framework for land ownership. It is important to note that a challenge in sustainable development is always to reconcile universal declaration of values with the specifics of a given geographic context. This notion of differentiation in sustainable development is an important issue especially as transplanting accepted methodologies from one cultural and economic context

to another is often challenging (Valero Thomas 2016). Also, in the case of Mexico, social housing procurement and management structures are distinctive and do not compare to European models of public sector delivery.

Mexican cities over the last few decades have seen rapid expansion and uncontrolled growth. A significant contributor to this phenomenon has been the construction of social housing. There is a paradox specific to the Mexican experience in that state-sponsored development has lacked regulation and control with an emphasis on peripheral development driven by low land values and ambiguity in its ownership. An objective of this chapter is to suggest that social housing as procured at present impedes sustainable development in both the social and environmental definitions of the term.

This chapter, through a literature review, investigates the evolution of social housing in Mexico, the influence of national and regional spatial and land use policies and their effects on the development of Mexican cities. First, it is essential to define what social housing means in Mexico, as there are fundamental differences in the concept as experienced in Europe and Mexico. In the United Kingdom, the housing charity Shelter defines it as:

“Social housing is let at low rents on a secure basis to those who are most in need or struggling with their housing costs. Normally councils and not-for-profit organisations (such as housing associations) are the ones to provide social housing” (Shelter, n.d.).

Like many other economies, a challenge for Mexico is the affordability of housing, driven both by scarcity in supply and procurement costs in terms of construction outlays and land value. In Mexico, affordable housing is made available to those households with members employed in the formal economy with an underpinning of a regular wage either on or in excess of a statutory minimum. Therefore, social housing is effectively denied to those working within the informal sector in Mexico (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014, 228). A unique characteristic in the Mexican model is that social housing is not rented. Instead, financial support is given by the state on housing developments to fund mortgages for lower income groups. The

state and affordable housing providers, therefore, have little involvement or responsibility following mortgage approval. Hence, the Shelter definition of social housing as one defined by renting rather than purchase and of secure tenure does not relate to a Mexican context.

In Mexico, social housing therefore, can be defined as affordable housing obtained by employees working in the formal sector and earning a certain amount of money based in the Mexican minimum wage; who then might apply for a mortgage. Mortgage finance is facilitated through government grants from a series of agencies which include INFONAVIT and FOVISSSTE which were founded in 1972. These institutions were established as housing public funds. It is a cooperation between government, workers and employers through charging five per cent on salaries created these fund (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014, 226–28).

Social housing makes up a significant proportion of the housing stock of Mexico. INFONAVIT, reported that in 2013 they facilitated 74 per cent of all mortgage loans in Mexico (OECD Publishing 2015, 116). Mexico thus relies on the 'social housing market' to provide low-income groups with housing. However, those in the informal sector on low wages cannot access such support and are therefore effectively locked out of the formal housing sector. Without such access, informal settlement growth continues. It can thus be argued that procurement frameworks for planned affordable housing inadvertently contribute to uncontrolled growth in and around Mexican cities. Even though the Mexican State has endeavoured to provide loan support and tenure regularisation, at least 60 per cent of Mexico's urban dwellers live in areas with informal origins, known as "colonias populares" (Lombard 2014, 5). According to the last census (2010) in Mexico there are 28.5 million homes; 44.7 per cent of these houses were acquired through mortgages. The majority of funding was provided by INFONAVIT or FOVISSSTE (Segovia Guerrero and Garcia Soto 2012). It is hard to over-state the role of these organisations in housing provision in Mexico. The unique nature of the Mexican model is described clearly by Lombard when she remarks:

“The highly politicised nature of low-income housing in Mexico, where clientelism⁵ and patronage are still prevalent, means that settlers and developers play an important role in local, state and national political processes” (Lombard 2014, 5–6).

The role of the state in funding, but not managing, affordable housing makes Mexico a notable example of the complex difficulties and the limitations that come from providing finance but not effective delivery mechanisms for social housing. Understanding the relationship between citizen, state and developer along with the unique nature of land ownership in Mexico is essential before looking for sustainable strategies for social housing.

Inconsistencies and gaps in supply and soaring demand for housing caused poorly planned and uncontrolled urban growth. These are similar phenomena to those experiences through Latin America. Although researchers such as Melanie Lombard advise that Mexico is seen more as part of North America than Central America in terms of its economic characteristics, it is also reflective in terms of high levels of urbanisation, inequality, and evolving middle-income status. In a country like Mexico, the need for sustainable transformation in social housing provision can be seen to be driven by three factors.

1. The ubiquity and dependency of the housing market on state support for mortgage finance (OECD Publishing 2015, 321).
2. The need at a national and regional level to comply with low carbon targets (Saldaña-Márquez et al. 2018).
3. An imperative to improve peripheral planning and transform informal settlements (Lombard 2014).

Hence, this chapter provides the background of Mexican social housing to address sustainability. The next section explores the relevance of the land tenure system.

⁵ In Mexico clientelism is defined when “the government and the party exercised clientelist control in strategic attempts to channel demand-making into sanctioned venues, limit alternative organizing, and reinforce state power by incorporating dissident groups and leaders. Party or government patrons exchange various goods for political support from groups organized around neighbourhood or sectoral lines” (Shefner 2001, 594–95)

1492 Exploration led by Christopher Columbus	1535 Antonio de Mendoza was named first Viceroy of New Spain.	1855 Abolition of landownership of civil and religious corporations			
1517 Francisco Hernández de Córdova land in Yucatán	1810 Start of the War for Independence	1856 Law of Expropriation			
		1857 Promulgation of the First Constitution			
		1859 Juárez decrees the nationalisation of the Church Property			1988 Salinas de Gortari President from 1988 to 1994
		1864 Start of the Empire of Maximilian I until 1867	1917 Promulgation of a new Constitution Article 27 regulate land redistribution and ownership in Mexico	1934 Lazaro Cardenas del Rio President from 1934 to 1940	1992 Land Reform proposed by Salinas de Gortari
		1910 Agrarian Revolution			
PRE-COLONIAL BEFORE 1521	COLONIA 1521 - 1821	POSTCOLONIAL 1821 - 1917	POST-REVOLUTION 1917 - 1934	LAZARO CARDENAS 1934 - 1992	LAND REFORM SALINAS DE GORTARI 1992 - PRESENT
Types of Land:	Types of Land:	Types of Land:	Types of Land:	Types of Land:	Types of Land:
Commoner's Land · Tlatmilli · Tecpantlalli	Encomienda New Laws of the Indies (1542) Private · Hacienda · Rancho · Church Land	Private Property · Hacienda · Rancho	Article 27 Public Private · Hacienda	Public Private	Public
Nobility's Land · Pillali · Tlatocatlalli		Civil Corporations · Ejido* · Church Land	Communal · Ejido*	Communal · Ejido*	Private
Religious Land · Teocalli	Communal · Ejido*				Communal · Ejido*
*Private Land doesn't exist.					

* The legal status of ejido changed through the years, but it maintained the same name, and the fact that there was not 'one owner'

Figure 4 Ejido Timeline (Elaborated by autho)

2.1 Land Ownership and Ejido

Land ownership, urban growth and social housing in Mexico have a long, historic and unique relationship that have shaped the land. In this section, I will describe the nature of Ejido land, its context, and its implications for urban development. Ejido⁶ is a form of land ownership which has existed in Mexico since Pre-Columbian times; and can be roughly described as communal land without individual title. Ejido is an evolving term that has seen its status and mature mutate over time in response to political and economic circumstances. Ejido land acts as an essential component in social housing policy because according to SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social⁷) an extensive part of social housing developments is built on ejido land which is essentially communal.

2.1.1 Land Tenure System before the 1917 Constitution

According to López Moreno, “the origins of the ejido can be traced to Leyes de Indias, or Indigenous Laws, which were the legal regulations imposed by the Spanish Crown on Latin America during the period of conquest and colonisation. These regulations established the spatial organisation owned and designated to common use (recreation, shepherding or hunting) and as land reserves for the city” (UN-HABITAT 2005, 5). In Pre-Columbian Mexico, communal land was the dominant form of ownership, along with the nobility’s land, while private property, as we perceive it, did not exist. Hence, for the majority of people, the only access to land was communal land. This type of land was mainly occupied by the *macehualtin*, which was the majority of the population and it was the Aztec labouring class formed by armourers, labourers, minor artisans, servants, vendors and petty workers of the state (Meyer 1999).

The commoners or *macehualtin* were organised in districts called *calpullis* which were constituted by households called *tlatmilli*. These *calpullis* formed the

⁶ The ejido is a form of land tenure which has its origins in both Spanish and Mesoamerican tradition. The name comes from the Spanish ejido, which was a term for commonly used pastureland on the outskirts of a town. Coincidentally, communal forms of land use were present in Aztec society (Herzog 1959).

⁷ Secretariat of Social Development

towns known as *altepetl*. Most of the land in these towns was communal, and the division depended on the use of the land and not on ownership. The use of land was mainly for agricultural purposes, but also there were areas allocated for entertainment, religion and political use. The land which was allocated for religious activities was called *teocalli*, the area for supporting the local community was the *tecpanlali*, and the land for the 'tribal king' was *tlatocatlalli* (Simpson 1937, 4–5). Then at some point in Aztec history, the head of the *altepetl*, the *pariente mayor* was allowed to have larger plots called *pillali*. Also, the *teules* or *tecticatzin* were individuals who were able to possess land. This land was given as a reward for courage on the battlefield or other notable service to the tribe. After some time, these parcels of land, which did not have to be given as an absolute gift, tended to become one (Simpson 1937, 5–6).

After the Spanish colonisation in 1521, the system of land ownership was transformed in favour of the colonisers, and Aztec society was forcefully dissolved. During this period, the crown created a new type of legal ownership called *encomienda*. *Encomienda* consisted of land which was given to the Spaniards including the natives living there (Beezley and Meyer 2010). The only condition imposed on the Spaniard who was to receive an *Encomienda* was to 'take care' of the natives and evangelise them (McBride 1923, 43). Meanwhile, the indigenous peoples were forced to 'pay tribute' in labour and/or in kind (Assies 2008). The *encomienda* system did not work as well for the Spanish Crown as they were expecting; there were many cases of abuse by the Spanish Colonisers. Therefore, by 1542 the Crown introduced the 'New Laws of the Indies'. The intention was to regulate and ultimately finish with the *encomienda* system (Assies 2008). The Crown was now in charge of land distribution, and it also established a fixed wage for the Indigenous peoples. It was the first time in which the term *ejido* was used (Vazquez Castillo 2004).

During Colonial times, the land distribution system and new laws generated four types of land tenure - haciendas, ranchos, communal lands (including *ejidos*),

and Church property. Haciendas were large private properties granted to important Spanish people by the Crown. Ranchos were given in a similar condition but were under 100 hectares in size. Then, communal land could be Indian villages or land given to Indigenous people; the Crown declared this type of land as inextinguishable, unmortgageable and inalienable (Cymet 1992).

After Mexican Independence in 1821, the land tenure system underwent significant changes. In 1856, the *Ley Lerdo* was endorsed, which had a significant impact on land ownership because this law dissolved the property rights of corporate organisations. Church and indigenous communities came within this term and hence, were not recognised as landowners. Nevertheless, the government had no right to expropriate the land of communities and the Church, but the land could be sold to its occupants at prices based on existing rent. In the end, this law caused more losses than gains for the peasants and villagers because most of them were not able to pay (Cymet 1992, 104–6). Although there was an intention to improve the land tenure system, in the end, this law only benefitted a few. This situation started to cause problems in several parts of the country.

2.1.2 Article 27 and Ejido

The Mexican Revolution of 1910 was sparked in part by the land tenure system, the result was a fairer land tenure system and an improved quality of life for farmers and labourers (Markiewicz 1980). After this disruption, the new Government established a new Constitution. A vital part of this was Article 27 that aimed to regulate and redistribute land in the country, favouring peasants. Private property and ejido were redefined, but to a particular specification that largely prevailed in the twentieth century. Article 27 stated that private property could be acquired, up to a limit in size and ejidos were reconstituted as social property. The new settlement was radical as private land could be expropriated and then distributed to peasants. It, therefore, came to pass that sizeable private estates, often referred to as haciendas, were broken up and returned to the peasant population. Ejidos too were distributed but only to peasant and indigenous communities. Article 27 further legislated that ejidos could not be leased, mortgaged or conveyed (Cymet 1992; Vazquez Castillo 2004).

During the government of President Abelardo Rodriguez (1932 – 1934) and President Lázaro Cárdenas (1934 – 1940), the process of land distribution accelerated. By the end of Cárdenas' term in 1940, the old hacienda system no longer existed. However, after Cárdenas, the creation of new ejido land declined (Vázquez Castillo 2004, 54–55). Social conflicts and industrialisation were some of the causes of this decline. A recurring problem for acquired ejido land was often that it was of low quality, low market value and not suitable for cultivation or pasture. Much of the ejido land created in Mexico was of dubious agricultural value, even though its primary purpose was for farming (Gilbert and Ward 1985, 69).

“During the Cárdenas government more than 20 million hectares were redistributed – twice as much as in the preceding 19 years – benefiting nearly 800,000 peasants, while between 1917 and 1934 about 950,000 peasants had benefited from redistribution. By 1940, 22.5 per cent of the agricultural land was in the hands of the ejido sector and 47.4 per cent of arable land” (Assies 2008, 43).

Although there were policies against sale and lease in the free market, Article 27 was drafted in a way to allow the Government and private sector to take over ejido land. The method to acquire the land lay in obtaining permission for ejidatarios to sell the ejido as long as its resident population were “resourceful for their community”. The ambiguities inherent in the terminology allowed deft exploitation of the common land by government and developers with significant land transfers taking place that were counter to the land reforms effected elsewhere by the rewritten constitution (Vázquez Castillo 2004, 56–59).

“The exceptions to Article 27 were multiple. One of them was the 1942. This code included three ways of allowing ejido land use changes: (1) expropriation; (2) permute or exchange; (3) the formation of ejidal urbanization zones” (Vázquez Castillo 2004, 58).

Land value on the periphery decreased because of squatting in many cases but also because marginal land as Ejido tends to have poor agricultural value too (Gilbert and Ward 1985, 69–70). Those ejidos on the periphery of expanding towns and cities had considerable opportunities for speculation. Any change in planning policy or spatial

planning of housing need could make ejido parcels highly desirable. Between 1940 and 1982, 27 per cent of the expansion on cities was on ejido land. Ejidos became a source of urban land too (Gilbert and Ward 1985, 69–70). Through the ambiguous land transfer statutes, private developers and government were able to change ownership of ejido land and develop it. Miguel de la Madrid's administration created an additional mechanism known as *reservas territoriales*⁸. This strategy permitted the expropriation of ejido for the purpose of retaining what is known as a land bank for urban development (Gilbert and Varley 1991; Vazquez Castillo 2004).

Finally, a crucial change to the land tenure system happened during the presidency of Salinas de Gortari (1988 – 1994). In 1992, he proposed wholesale legislative reform changing Article 27 and the legal status of ejido land (Jones and Ward 1994). Ejidos now could be rented, sold or mortgaged; and private entities were able to acquire ejido land. The reform ended the power of government to effect land distribution (Beezley and Meyer 2010). The main reason for this was, according to Salinas de Gortari, that it could attract private capital from both domestic and global investors.

“Historically, Mexico has seen a rapid and complex urbanisation process subject to economic, social and political decisions both internal and external, which together have impeded the establishment of an institutional system of coordinated work amongst those involved in national land organisation” (García Peralta 2011).

Consequently, new institutions were created to implement and ‘facilitate’ the privatisation of ejidos, dissolve the ‘social property’ and generate a new land registry and framework for ownership. The urban impact of this land reform is significant; the illegal occupation of ejido land located close to urban areas exceeded the 3.5 million of ejidatarios controlling the land. By 1994, three million hectares of ejido on the urban peripheries was available for future urbanisation (Jones and Ward 1998, 78). Because of its location on the periphery of existing settlements with little established infrastructure, and proximity often to informal settlements, deregulated ejido land

⁸ Land Reserves

still held a relatively low land value. Parcels were therefore transformed into 'urbanised ejido' (Jones and Ward 1998). Although they had poor infrastructure, they were connected to urban centres and became places where lower income populations both resident and incoming could afford to live (Vazquez Castillo 2004).

Table 1: Land Property in Mexico (López-Silva et al. 2011, 14)⁹

Property Regime	% of the Total Land	Total Area (sq. km.)
Social Property (Ejido)	53%	1,016,221
Private Property	37%	719,217
Federal Land, Waterways	10%	187,602
Total		1,923,040

The specific phenomenon of ejido is important in the shaping of social housing provision in Mexico and it poses a challenge to making settlements more sustainable and resilient. This type of land tenure represents 53% of the total land as seen in Table 1. The specific communal aspect of traditional ejido ownership paradoxically has tied the hands of the state in terms of direct housing provision. In unlocking ejido, nationalisation or compulsory purchase by the state at national and regional level was not pursued. Instead it became progressively easier to transfer ownership to private developers often in complex and ambiguous circumstances (Cymet 1992; Torres-Mazuera 2012). This model helped lock the state into effectively subsidising private housing provision rather than buying back ejido land. This symbiotic relationship between land, city and housing, was servicing new settlements essentially on the developers' terms where profit inevitably takes precedence over amenity or the social qualities of new settlements. The next section of this chapter examines the development of social housing in Mexico through the relationship between state, developer and resident.

⁹ Table elaborated with information of INEGI by López-Silva, Marco A, Raúl Abreu-Lastra, Alberto Saracho-Martínez, and Agustín Paulín-Hutmacher. 2011. "Housing Finance in Mexico: Current State and Future Sustainability."

2.2 Right to Housing

It is crucial to note the importance of housing for the Mexican state. Mexico is one of the few countries that recognises housing as a constitutional right (Bilbao 2018, 177). In 1983, during Miguel de la Madrid's term, there were several reforms which changed the housing sector profoundly and affected its procurement. Among these were the reform to Article 40 of the Constitution, the creation of La Ley Federal de Vivienda¹⁰ and el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda¹¹ (Puebla Cadena 2002, 44). Hence, it is relevant for this investigation to explain the importance of 'the Right to Housing' which has had an important influence on how housing is procured and delivered in this country.

2.2.1 A Constitutional Right

The Mexican Constitution states in Article 4°:

"Every family has the right to enjoy dignified and decent housing. Instruments and assistance necessary to achieve this objective will be established by law" (Diario Oficial de la Federación 1983).

According to Santoyo-Orozco and Mellado, this article has been a cause for confusion due to its ambiguity and the reach that the government has in terms of procuring housing. The definitions of 'dignified and decent' are unclear and difficult to understand. It is evident in this article that in a way, the State should be involved in providing this right.

"The reality shows the non-fulfilment of this right. The lack of adequate housing has a higher incidence among the most vulnerable groups, especially women, young people, the elderly, the disabled, the unemployed"¹² (Ziccardi and González 2015, 148).

The government has to guarantee housing; however, it is not clear how to do it due to its description and the concepts used to describe it (Ziccardi and González 2015, 61; Bilbao 2018, 117). The housing sector has been in difficulty and there are certain groups of the population that struggle to acquire or live in a 'decent and dignified'

¹⁰ Housing Law

¹¹ National Programme of Urban Development.

¹² All translations are by the author unless otherwise stated.

house. Also, it is difficult to establish what 'dignified', and 'decent' means in the Mexican context but at the same time, these terms are taken into account with the housing backlog and precarious housing data provided by the Mexican government and shown later in this thesis.

"Between those two sentences – between the right and its provision – lies a vast and at times confusing array of legal, administrative, financial, and spatial mechanisms. While the construction clearly establishes housing as a socio-political prerogative, the fulfilment of this promise remains, still today, rather ambiguous" (Bilbao 2018, 117).



Figure 5: Living Room to Bedroom Conversion. Merida, Mexico. 2000 – present (Corona Benjamin, n.d.)

The Mexican State not only recognised housing as a right but also during the last few decades have consolidated its housing policies through several agencies and programs intended to improve the housing sector. Since 2000, the main objective in social housing procurement has been the construction of housing development to satisfy the demand of workers in the formal sector. It is argued that even with some

programs targeting workers with low incomes or in the informal sector, the results have been unsatisfactory. It is evident that housing policies have been unsuccessful, and that it is necessary to revise State housing procurement (Ziccardi and González 2015, 47).

2.3 Social Housing Procurement in Mexico

The Mexican Government relies on social housing through private developers to provide the low-income population with housing. In this case, the houses are sold by private developers, but government agencies provide the credit. The mortgages are rated with a low interest; these mortgages can be granted by different agencies, depending on the place in which the employee works. However, not everyone has access to this housing sector, like the workers of the informal sector.

The complexity of social housing in Mexico makes it challenging to improve the quality of housing developments. The involvement of different agencies from the public sector and the private sector could be chaotic. Despite these issues, social housing in Mexico is one of the biggest sectors in the housing market, one in every three Mexicans lives in a house financed or partially financed by INFONAVIT (UN-HABITAT and Infonavit 2019). In the city of Leon, 45% of the houses are part of the social housing sector. It is clear that the social housing system in Mexico has a significant impact on the cities, and also on their economy.

2.3.1 The Beginning of Social Housing

Between 1925 until the mid-1950s there was a creation of different agencies which worked on housing-related issues such as La Dirección de Pensiones Civiles and Banobras (Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos) which were responsible for the construction of subsidised housing for workers of the public (Gilbert and Varley 1991; Sánchez 2012). However, only employees working for the federal government, military, petroleum sector or sugar industry had the opportunity to apply for this type of housing. Therefore, at its root was a housing model based not on greatest need but instead supporting particular interest groups, in this case state employees (Gilbert and Varley 1991, 43–44). In the first decades of social housing in Mexico, the government invested in this housing sector; but the demand was too high for the

supply. By the beginning of the 1960s, the policies of social housing did not have a significant impact. According to García Peralta, another reason for the slow growth of social housing stock was that the focus of public policy was mainly promoting private property in order to combat 'socialist pressures' (Velázquez Leyer 2015, 525).

Then in 1963, housing policy changed with the creation of the Housing Finance Program. It was an institution with substantial funding and was therefore able to provide strong stimulus for new house building and was financed largely by the United States¹³. Although the policies were successful in invigorating the construction sector, access remained limited. However, it introduced mortgage subsidy as a model that from the outset restricted those households able to afford new homes (Gilbert and Varley 1991).

"Between 1947 and 1970, some 250,000 public housing units were produced, an average of about 9500 units per year. It was only a drop in the ocean of Mexico's (low-cost) housing demand. The combined efforts of state institutions and private market made up for only 35% of total housing production, while the other 65% was realized through self-help housing" (Bredenoord and Verkoren 2010, 361).

Self-built housing became the only option for many low-income workers and most self-employed workers because they could not access social housing. The difficulties to find affordable housing pushed these workers "to create their own self- help dwellings outside the regulated housing market" (Bredenoord and Verkoren 2010, 360). These self-build structures were built at the periphery of towns and cities that coalesced to make informal settlements with the attendant problems around infrastructure, amenity provision and the rule of law (Gilbert and Varley 1991). Additionally, ejido land, having no clear ownership, contributed to this phenomenon because it was prone to land invasion. In the end, the government at national and regional levels tended to tolerate the situation as they were not able to supply enough approved housing developments for low-income families (Bredenoord and Verkoren 2010). Acknowledging the challenges of this model, Luis Echeverria started

¹³ The United States of America was funding Latina American countries through the programme Alliance for Progress (Gilbert and Varley 1991).

to support new policies which changed social housing procurement. These are explained next.

2.3.2 Article 123 and Social Housing

By 1972, social housing procurement was changed in the Mexican Constitution, Article 123, which enacts workers' rights. This article, promoted during Luis Echeverría's term, establishes the obligation of employers to provide protection for workers and their families. Among these protections, employers are obliged to provide access to housing as established in the Fraction XII of Article 12 (Bilbao 2018, 118).

"All agricultural, industrial, mining or any other kind of work, will be required, as determined by the laws regulating to provide workers with comfortable and hygienic rooms. This obligation will be met through the contributions that companies make to a national housing fund in order to establish deposits in favour of their workers and establish a financing system that allows them to provide them with cheap and sufficient credit to acquire such rooms.

The issuance of a Law for the creation of a body composed of representatives of the Federal Government, workers and employers, which administers the resources of the National Housing Fund, is considered of social utility. This Law shall regulate the forms and procedures according to which the workers may acquire ownership of the rooms mentioned earlier" (Diario Oficial de la Federación 1972).

This Law led to the creation of INFONAVIT, FOVISSSTE and FOVIMI-ISSFAM (Fondo de la Vivienda para los Trabajadores de las Fuerzas Armadas Mexicanas¹⁴). The main purpose of INFONAVIT and its relationship to Article 123 was to alleviate the burden on employers regarding the provision of housing. Instead businesses contributed a 5% levy of the employee's salary to the fund (Puebla Cadena 2002, 47). This resource was then intended to procure housing through the newly established with additional employee contributions. In the next section, I will analyse the procurement of social housing after the creation of these institutions focusing mainly on INFONAVIT and how it has been affecting this housing sector.

¹⁴ Housing Fund for Workers of the Mexican Armed Forces

2.3.3 Social Housing after 1972

One major development during President Luis Echeverría's term was the formation of INFONAVIT, as mentioned before. The law called for housing to be a right for workers with INFONAVIT as the vehicle for financing and delivering affordable homes (Bredenoord, Lindert, and Smets 2014). INFONAVIT had financial resources to intervene in the housing market. Its funding model was based on a compulsory employer payroll tax that provided significant capital resources to effect change. Its chosen vehicle for procurement was that of subsidised mortgages made available to employees whose companies contributed to the scheme. The housing delivery was handed to private developers (corporations), albeit in a collaborative relationship with the new agency (Bredenoord and Verkoren 2010).

"In 1972 social housing (i.e. subsidies low-cost housing for owner-occupiers and not renters) started growing significantly with the introduction of support from federal government. This made home ownership possible for many with permanent employment" (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014, 224)

However, by 1976, some private companies and unions took advantage of the model by setting up their own construction companies. According to García Peralta, this situation led to corruption. Also, clientelist relationships started to appear so that every loan granted would secure a vote for a specific political party. This clientelism had severe consequences for the economic conditions of the country. The high inflation rates were not taken into account to establish the interest rate for buying a house, while this interest rate was 4% the inflation rate was up to 147% creating significant challenges for the housing and economic sector increasing the external debt of the country (García Peralta 2011, 102–3, 2016, 63–64).



Figure 6: Tlatelolco Building collapsed during the 1985 earthquake, David Woo (Reed 2015).

In addition to the financial circumstances, the earthquake of 1985 was pivotal for the readjustment of housing policies to handle the massive destruction of Mexico City. Severely damaged buildings (Figure 6) were destroyed and the federal government was forced to expropriate land to build new housing for the affected families. Most of the destroyed buildings were rental housing in the central parts of the city (i.e. Tlatelolco). These new policies provided accommodation for affected families and a program to build new housing developments. The expropriation program was highly unusual for the president from the political party PRI, but hugely popular and effective. However, the government abolished these policies by the end of 1988 (Gilbert and Varley 1991, 46–47).

“Unprecedented or not, within four years around 70,000 new homes had been constructed, some 44,500 by Popular Housing Renovation ... This temporary departure from normal practice was highly successful, being praised internationally, by Mexican commentators on both the left and right of the political spectrum, and by the new homeowners” (Gilbert and Varley 1991, 47).

The construction of social housing developments began to be expensive due to the price of the land. This compelled developers to build on the peripheries of Mexican cities. The quality of the housing began to fall (quality materials), and the need for

better security increased in housing developments. These factors started to affect housing procurement; the necessity for a change was evident. The change in policies happened when President Salinas de Gortari committed to transform the government into a more efficient entity (Gilbert and Varley 1991; Puebla Cadena 2002). The legislation governing INFONAVIT was changed to make it more efficient, providing only mortgages and not get involved in the construction of social housing (García Peralta 2011, 104). These changes made during the Salinas de Gortari term (1988 – 1994) had a significant impact on social housing procurement, especially in the relationship between the public and the private sector.

2.3.4 INFONAVIT

Previously in this chapter, we learned about the creation of INFONAVIT created to undertake housing procurement in the country for the workers of the private sector (Sánchez 2012). In the other hand, FOVISSSTE focused on the housing procurement for the workers of the public sector (Bredenoord, Lindert, and Smets 2014). Although, from the different institutions created to deal with the housing sector, the most important is INFONAVIT due to the number of mortgages that the institution grants compared to the rest (UN-HABITAT and Infonavit 2019, 23).

These institutions, as their names indicate worked as funds to have access to housing through mortgages. These institutions were responsible for planning, development and financing housing (Gilbert and Varley 1991). However, eventually, the construction was assigned to private developers due to the restructuring of the housing agencies in 1992 (Bredenoord and Verkoren 2010).

The contribution made from the salaried workers is a powerful incentive to use their credit. INFONAVIT has been allocating the loans based on the number of employers who have access to credit. Hence, the loans and mortgages tend to be allocated to areas with a large number of workers in the private sector (Monkkonen 2011). The developers have been responding to cost incentives rather than the demand of the consumer (Monkkonen 2018b). This structure has affected several areas of the country because they might not have a large number of salaried workers compared to other regions of Mexico. Hence, cities with a broad industry sector have

more considerable funds for housing while areas with less of an industrial sector will not have the same funds available (Monkkonen 2011). Figure 7 shows the current operation scheme of INFONAVIT.

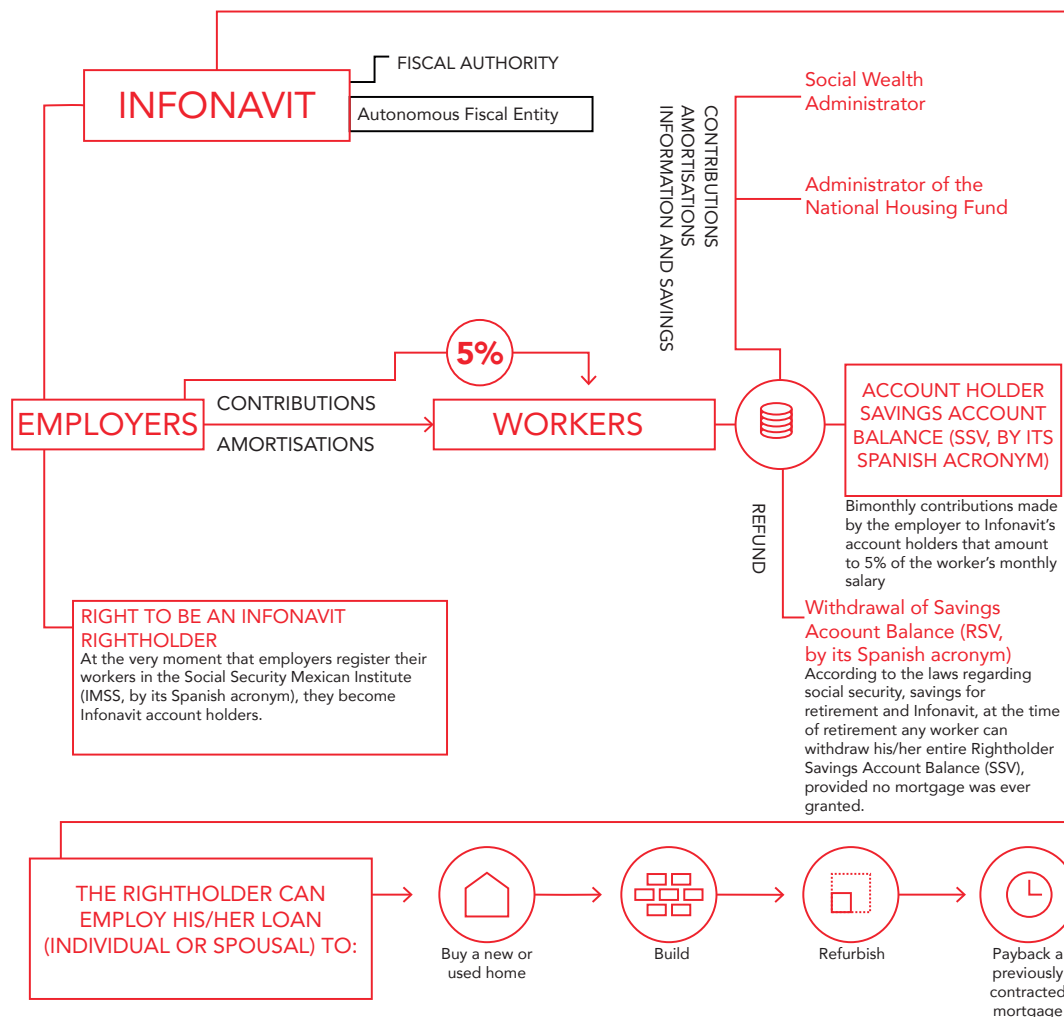


Figure 7: INFONAVIT Operation Scheme (INFONAVIT 2016)¹⁵

"The manufacturing industry is noteworthy in this regard as it has the largest share of salaried employment of any private industry. According to the census micro data, more than 60% of people working in the manufacturing sector have insurance benefits as salaried workers, as compared to 44% in tourism, 44% in wholesale and retail trade, and 15% in agriculture" (Monkkonen 2011, 668).

¹⁵ Adapted diagram elaborated by INFONAVIT

The investment and policies from INFONAVIT formed a pattern favouring cities like Mexico City or northern states with a stronger industrial sector (Monkkonen 2011). INFONAVIT is crucial for housing investment and its procurement. However, its operation scheme and the patterns created from it has caused inequality in a regional level in terms of housing investment.

2.4 Current Social Housing Procurement

At the same time as ejido was reformed in 1992, the Government sought to deregulate further the housing market. Prior to this, INFONAVIT had collaborated in the planning and procurement of housing with the private sector. Following 1992, the housing agencies only involved themselves in the supply of finance and strategic policy. The private sector was now solely responsible for the design and construction of social housing developments (Bredenoord, Lindert, and Smets 2014). After these reforms, the private sector could freely acquire ejido land at low cost to build social housing on the outskirts of cities. After the reforms of 1992, social housing construction and funding were more susceptible to market fluctuation and potential manipulation through inadequate regulation (Velázquez Leyer 2015).

“During the mid-1990s the state started to retreat from the housing sector, and the private sector assumed responsibility for the construction process. The role of the government was limited to promoting the supply and, promptly, supporting the demand. The government, through public institutions, started to grant loans for the acquisition of low-income housing which generates a potential market and, thereby, stimulates the supply of housing” (Salinas-Arreortua and Pardo-Montaño 2018).

The financial crisis of 1994 had a huge impact in the housing sector. The major construction companies lost interest in public bids for the construction of housing developments. Private banks stopped providing funds and after 1994 INFONAVIT and occasionally FOVI were the only economic resources. The construction sector depended heavily on governmental institutions while the private banks did not provide significant loans to the construction industry. This political structure occasioned that the private developers relied heavily on the public sector, the social

housing provision became a semi-state housing production. Companies such as GEO and ARA became some of the largest social housing producers and promoters (García Peralta 2011). The boom in social housing developments started in Mexican cities.

2.4.1 Social Housing in the 21st Century

During the Fox administration (2000 - 2006), it was recognised that there was a need to tackle a lack of planned provision of housing for low-income households, especially those working in the “informal sector”. Modest mortgages were made available either for self-construction or for buying a house (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014). Between 2000 and 2004, private banks started to provide loan finance for investment in housing because of perceived stability in the economy. A further move that change housing provision to be provided almost entirely by the private sector was marked by the listing of INFONAVIT on the Mexican Stock Exchange in 2004. Encouraging home ownership with by then current housing policies had consequences in the urban areas of the cities. Santoyo-Orozco describes the expansion of housing developments on Mexican Cities as ‘a la Levittown’, these developments also lacked public transportation and basic social services. They were located not only on the peripheries but also on undeveloped land which was also cheap (Bilbao 2018, 123).

“House after house, a monotonous “sameness” dominates these so-called “neighbourhoods” – with a field so homogenous... Each individual unit sits on an average plot of 93 square meters, each approximately 50 squares meters of built area and about 6 meters of street façade. This scheme barely changes form one development to another” (Bilbao 2018, 123).

The new Housing Law of 2006 established Programmes (i.e. Social Housing Programme 2007 – 2012) to improve the focus of social housing provision and improve the subsidy system at a federal level. This programme focused on the poorest sectors of the housing market by providing small grants for the construction of new homes, purchasing existing houses or improvements of homes (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014).



Figure 8: 47,547 Homes Ixtapaluca, Mexico. 2000 - present (Corona Benjamin, n.d.)

The two other agencies, apart from INFONAVIT, that have an impact on the housing sector are CONAVI (2001)¹⁶ and SEDESOL (Secretaria de Desarrollo Social¹⁷ created in 1992)¹⁸ These two institutions had the purpose of regulating, coordinating and encouraging construction of social housing developments. They advised and created programs for state and municipal governments. The intricate legal system makes it difficult for the federal, state and municipal level to work and efficiently apply strategies which could improve the social housing sector (López-Silva et al. 2011, 29). In the long run, the lack of financial resources at a municipal level, the lack of coordination and the massive construction of social housing developments make it challenging to have effective planning systems (López-Silva et al. 2011). These reforms have not necessarily changed the quality of social housing. It is well

¹⁶ It used to be called CONAFOVI, National Commission for Housing Procurement. It changed its name to CONAVI in 2006

¹⁷ Federal Ministry for Social Development

¹⁸ Now called Secretariat of Welfare

documented that many people living in social housing are unsatisfied with the quality of the houses and the remoteness of most of the developments.

“Consumer satisfaction with housing quality is far from what it should be. Regulation is inadequate and inconsistent among all three executive-branch levels of government. Developers might be running out of suitable land, as cities’ limits reach formerly rural, ejido-owned property, which requires cumbersome procedures for the land to be cultivated” (López-Silva et al. 2011).

Problems such as urban sprawl, abandonment of houses and spread of informal settlements are a consequence of the complexities of social housing procurement. The accelerated expansion of cities is also a consequence of poor regulation and the lack of adequate strategies. Lack of regulation in the social housing market and the purchasing power of the private sector affected the quality of social housing developments. The existent circumstances of social housing developments are challenging; it is clear that improvements are necessary to facilitate better relationships surrounding the complex factors involved in social housing procurement.

2.5 Challenges of Current Social Housing Procurement

The issues that cities are currently experiencing are the abandonment of houses in social housing developments and the constant expansion of informal settlements in and around urban areas. There are two challenges that the Mexican cities are facing, which have a direct link to social housing procurement. It is relevant to mention these issues to understand the problems and consequences of the current housing provision is facing. It can be argued that the policies and provision have been a direct cause of these challenges.

2.5.1 Abandonment of Houses

Uninhabited houses are a potential threat as Bredenoord, and Cabrera describe it because it is a situation affecting the social housing sector and directly linked to the failure of the housing policies. The Census of 2010 indicated that from 35 million homes in the country, 5 million are abandoned representing 14 per cent of the total housing stock (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014, 235–36).

“Cities with more housing built under the federal housing finance system have higher vacancy rates overall, and the relationship is strong in central areas of cities as well as the urban periphery. These findings imply that policymakers should not only be concerned with vacancy in newly built suburban developments, but they should also consider how the expansion of credit for new suburban housing has played a role in the hollowing out of central cities” (Monkkonen 2018b).



Figure 9: El Laurel 2 development of Tijuana. David Maung, 2012 (Dibble 2012)

One of the concerns surrounding the vacancy rates of housing developments in Mexico is that in some of the neighbourhood goes up to 50 per cent. Monkkonen establishes that many of the developments recently built are the most affected by this situation. Higher vacancy rates can lead to different problems that can have a significant impact on the cities such as decreased property values, higher crime rates and travel distances (Monkkonen 2018b, 3). Some of the reasons linked to the abandonment of houses are the long distances from work to home, the lack of basic services, low housing quality or even the possibility of buying a second home through the system. This situation indicates that it might be the result of this overproduction because according to BBVA Research the council with more uninhabited houses also received more public funds to build social housing developments (Bredenoord and

Cabrera Montiel 2014). Also, the overproduction of social housing has led to this problem because some of the houses will not even be occupied (Bredenoord, Lindert, and Smets 2014).

2.5.2 Informal Settlements

The construction of informal settlement has been another cause of the uncontrollable expansion of Mexican cities but also a consequence of the housing policies. It is a consequence because as mentioned before not everyone has access to social housing and for the moment most of the programs are targeted to workers in the formal sector, leaving the people without access to housing. Most of the irregular settlements are built on unurbanized land on the peripheries of the cities in ejido land.

“The growth of Mexican cities onto proximate ejidos has meant that they are frequently converted to urban use illegally, one of the reasons for the reform of Article 27 in 1992. Yet ejido land is only one of the types of land on which informal neighbourhoods are built” (Monkkonen 2012, 275).

According to Velázquez Leyer, there are also three factors that enabled the existence of these settlements (Velázquez Leyer 2015, 575):

1. Land acquired through illegal trade or invasion with the collusion of public officials.
2. Clientelistic negotiations between the government and the settlers. Some settlers understand the advantages of their position; thus, they tend to demand and obtained opportunities to regularise the land.
3. The need for a cheap workforce. The employers do not have to pay the proper taxes to acquire houses through agencies like INFONAVIT.

The challenges facing the housing sector are intricate and the consequences of the housing crisis and the policies which have not been successful. The demand and supply of houses leave the Mexican government facing much more challenges that they have been able to face, the increased demand of housing put pressure on the availability of land, urban infrastructure, regularisation of land and access to

mortgages or loans (Siembieda and Moreno 1997, 654). It can be argued that the consequences of poor housing policies have led to the abandonment of houses, the proliferation of informal settlement and the uncontrollable of expansion cities.



Figure 10: Informal Settlement in Ecatepec, Mexico. 2018 (Photo by author)

2.6 Conclusion

This chapter presents the background of social housing in Mexico, as well as the current situation in the country. In developing countries like Mexico, social housing is a significant percentage of the housing sector. Hence, it is essential to understand its origins and the current situation of social housing to create solutions which could improve this sector. It is vital to acknowledge that social housing procurement in Mexico is complex, and it has an intricate legal system which impacts the social, economic and environmental dimensions. Looking at the history of social housing and the laws that had a substantial effect on this housing sector benefits and enriches this research because it not only helps to understand it but also to identify the strengths and weaknesses of the current system.

Land ownership, the right to housing and the link between housing and workers' rights established in Articles 4, 27 and 123 contributed to procurement of this housing sector and enabled its provision. These laws affected not only social housing but also the growth of the Mexican cities. The relative ease with which land was procured for building social housing developments meant that decisions for these developments were based on the availability of land instead of choosing the optimal place to locate them. Ejido land because of its ambiguous nature became cheap land on the periphery of Mexican cities, for the use of the government to hand over to developers. This system has contributed to urban sprawl, disconnecting communities and increased infrastructure impact.

Although the State has been a critical enabler of social housing, in the last decades, the private sector has delivered its target, building 'enough housing'. Early in the life of Social Housing-Federal Agencies, there was a relatively successful degree of development collaboration between the private and public sectors. Poor compliance and constant change in regulations have affected this relationship and the housing market. The long-term well-being and resilience of new communities are, therefore left to the open market. Also, the use of government finance to support their employees and clientelistic industrial partners excluded a substantial proportion of citizens employed in the informal sector.

Nevertheless, it is essential to acknowledge some of the programs which were established to help this part of the population, and there is still significant progress to make. However, it is also evident that the historical background and the constant change of housing policies have led to the complex and intricate situation of the current social housing provision in Mexico. Some of the consequences of this housing provision are the uncontrolled expansion of the cities, the growth of informal settlements, and the abandonment of houses, especially in the social housing sector. Hence, it is relevant for this research to identify these challenges, as seen in this chapter.

In the particular case of Mexico, the tools available to address sustainable and resilient developments are limited by the specific procurement of social housing in the country, which will be explained and analysed in the next chapter. The purpose of the next chapter is to show how the fundamentals of current social housing provision must shape the formulation of new sustainable housing strategies for this housing sector in Mexico.

Sustainability in Social Housing in Mexico

3 Sustainability in Social Housing in Mexico

"My point is that sustainability in housing cannot be viewed as an end in itself. Sustainability in housing alone is quite meaningless. Nevertheless, sustainability of housing policy can be viewed as a necessary if not a sufficient condition for success in the housing area. Without thinking through housing policies and basing them on sustainability criteria, that is, 'meeting the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs', there is no chance at all of success" (Choguill 2007, 149).

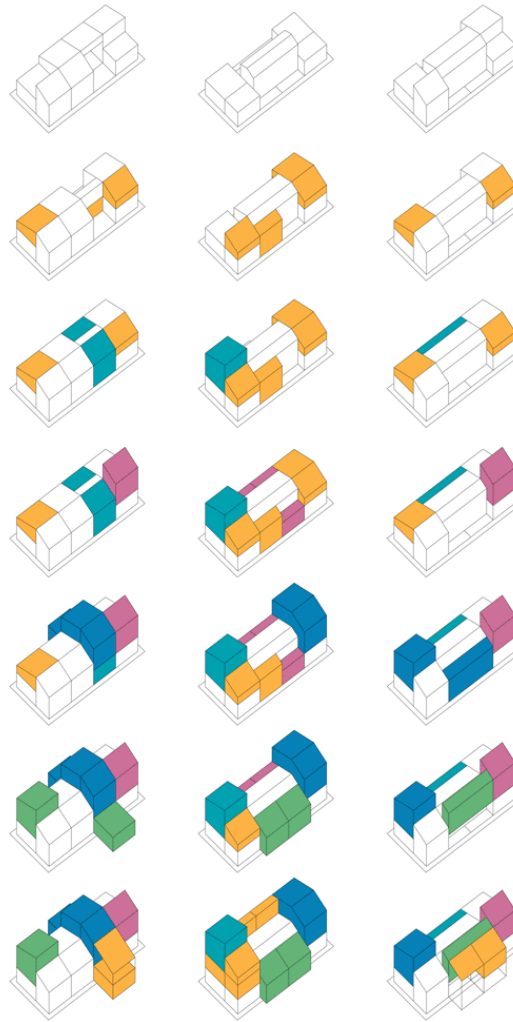


Figure 11: Sustainable House, adaptable model, Tatiana Bilbao Estudio ("Tatiana Bilbao" 2016)

This chapter presents the main characteristics of 'sustainable social housing' and the policies and current situation of sustainable development in Mexico. It defines and describes what might be meant by sustainable social housing in a Mexican context.

This issue is explored through literature review and document analysis. In recent years, sustainable housing has become a relevant issue for developing countries like Mexico, which have an increasing demand and where housing has a considerable impact on cities. According to SFH, each year more than 500,000 new houses will be required in the urban areas of the country (Hernandez-Roman, Sheinbaum-Pardo, and Calderon-Irazoque 2017).

The lack of effective policies and uncontrolled urban expansion have been affecting the housing sector in the country. UN-Habitat argues that to address sustainability in social housing, it is vital to understand the social, economic, cultural and environmental dimensions and the ecological impact, economic activities, resilience of homes, cultural and social fabrics that affect these dimensions (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 3). Urban and economic growth in Mexico results in an increase demand for energy in industry, transport and housing sectors. "Sheinbaum, Ruiz, and Ozawa (2011) conducted a study that reported a 2.2% annual increase in energy use in Mexico between 1990 and 2006. In 2011, the increase was 5.6% compared to 2010"(Cerón-Palma et al. 2013, 47–48). The promotion of social housing developments on the outskirts of cities has been causing an increase in energy demand in the housing sector. Hence, there is a need for energy efficiency initiatives and emission reduction (Cerón-Palma et al. 2013). In this chapter explores the different aspects related to sustainability - its definition, its relationship with social housing and the challenges that hinder the achievement of sustainable social housing in Mexico.

3.1 Defining Sustainable Social Housing

To define what sustainable social housing means for this research it is necessary to look at the root definition of sustainability which is established by Brundtland that 'meets the needs of the present without compromising the ability of future generations' (Brundtland and World Commission on Environment and Development 1987, 43). However, sustainability as a term that engages with social, economic and environmental dimensions of the built environment is subject to almost limitless interpretations. It frames so much as to the evolution and transformation of the built

environment, yet it can be confusing. There are multiple definitions and interpretation varies (Brennan 2011, 81). As a way to focus this research, I use the definition established by UN-Habitat in 2012 in order to have a holistic perspective on housing due to its complex nature.

“Viewing sustainable housing not simply as units or clusters of self-sufficient “green building”, but as socially-enhancing and environmentally-friendly residential practices integrated into the wider urban/settlement systems” (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 3).

In the previous chapter, the description of the right to housing in Mexico according to Article 4 as the ‘right to enjoy dignified and decent housing’ can also be ambiguous. It is evident that this description is not specific enough in terms of sustainability. According to Sassi, sustainable housing is not only about providing ‘decent housing’ but it ‘should be resource-efficient and provide a healthy, comfortable and uplifting environment for the users’ (Sassi 2005, 64). In addition, in the case of social housing, social sustainability is a key element. Social sustainability incorporates social equity and sustainability of community issues (Bagaeen and Uduku 2010, 5). However, it is essential to maintain an objective and realistic perspective. Addressing sustainability can be difficult because it involves different actors who could cause controversy and conflict with power and redistributing wealth. Golubchikov and Badyina argue that the solutions should always be specific to the context. They also suggest that ‘as a general point while designing or assessing a project, programme or another initiative for sustainable, affordable housing, it may be useful to start right from the affordability and social justice perspectives’ (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 59).

Lizarralde argues that there can be a conflict between the objectives, approaches and tools of sustainability. This has a significant impact on delivering sustainable development (SD) because these three elements can be confused. While the objective can be reducing pollution, the approach will be increasing density and the tool community participation. Hence it is crucial to specify and provide precision

when we talk about sustainability (Lizarralde 2015, 190) The approach is the most significant element to address sustainability because it provides the path to accomplishing the goals of sustainable development.

“Part of the problem caused by the lack of clarity of the sustainability paradigm is that its objectives, approaches and tools are generally used interchangeably. The objectives of sustainability are often confused with approaches to achieving them or with tools to operationalise them. As a result, sustainability is frequently used to refer to things such as energy efficiency, pollution reduction, environmental protection, social involvement, green building, etc., which are significantly different” (Lizarralde 2015, 190).

Coming back to the definition of sustainable social housing by UN-Habitat and exploring the concept of sustainability, it is clear that it is vital to specify and understand the differences between the approach, the tools and the goals (objectives) to address sustainability in social housing. Also, because housing plays an essential role in the city, it “is one of the most important public policies affecting urban development”, housing has the potential to lead towards wider sustainability (Winston and Pareja Eastway 2008). Understanding sustainability is as important as understanding the context to identify the sustainable strategies that might be effectively applied in a specific context, in the case of this research in the city of Leon.

3.2 Sustainable Development in Mexico

Housing plays a vital role in sustainable development, as mentioned in Chapter 1. Most of the elements of housing have the “potential to contribute to sustainability” (Winston and Pareja Eastway 2008, 213). The land where houses are built, the type of land, either brownfield or greenfield, the energy consumption during construction and when it is inhabited, are all factors that have an impact on the sustainable development of a city. Hence, it is crucial to define and explain the current stand of the country within SD to identify what is happening in the housing sector, in particular, in social housing. Castro reports that the lack of an adequate urban infrastructure hinders economic development and damages the quality of life in cities. This inadequacy in infrastructure is one of the challenges that

make it difficult to address sustainability and apply efficient, sustainable strategies in countries like Mexico. Also, Castro explains that Mexico needs to take into account the social, economic and environmental impact of its public policies. Especially the link between the house and the city, because it plays a central role in the development of Mexico (Castro Castro 2018, 9,19).

Despite the complexities behind addressing sustainability, it is important to note that the government has participated with different institutions to improve the current situation, through the investigation of housing efficiency. However, most of the research and policies are mostly focused on energy efficiency. For example, one of the reports done by the Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit¹⁹ (GIZ) and CONAVI is the “NAMA²⁰ apoyada para la Vivienda sustentable en México – acciones de mitigación y paquetes financieros²¹”. This report focuses on strategies to improve energy efficiency (Thomson Reuters Point Carbon et al. 2013, 2).

3.2.1 Research Centre for Sustainable Development

In 2016, Infonavit created the Research Centre for Sustainable Development (CIDS²²). This Centre aims to provide instruments and information to the government on how to address sustainability in social housing procurement. According to CIDS, they are trying to ‘understand the barriers and opportunities in housing and its environment to propose improvements which will translate into a better quality of life for the beneficiaries’ (INFONAVIT 2018).

CIDS focuses on developing ideas that might be applied in social housing. It has collaborated with several institutions to reinforce its research. Among the collaborators are UN-Habitat, OCDE, GIZ, Yale, UNAM and Harvard. Throughout its different projects CIDS collaborated with architects around the country to understand the climate of each region in Mexico and how to improve existing

¹⁹ German Development Cooperation

²⁰ Nationally Appropriate Mitigation Actions (NAMAs)

²¹ NAMA supported for sustainable housing in Mexico – mitigation actions and financial packages

²² Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible

housing stock. It has also looked into urban and social regeneration. However, the former director of CIDS, Carlos Zedillo acknowledges that it is a centre to create ideas to improve the housing stock and promote them, but they do not write policies (Zedillo Velasco 2018).



Figure 12: "An Additional Room", CIDS in collaboration with five architects (INFONAVIT 2016)

Although, the Mexican government has acknowledged and created programmes and a research centre to enhance and improve the procurement of social housing towards SD, most of the programmes aim just to improve the energy efficiency of buildings. However, to improve social housing procurement it is vital to take into account the different aspects of the social, environmental and economic dimensions to address sustainability. Developing a holistic approach in public policies is necessary to reach SD (Castro Castro 2018).

3.2.1.1 Sustainable Housing Project in Acuña, Coahuila

In Acuña, Coahuila Tatiana Bilbao designed social housing units. INFONAVIT designated this project after a tornado destroyed 643 houses. Bilbao Estudio proposed not only the design of the houses but also offered a holistic approach to the project through a new urban plan for the site (Lobaton Corona 2018, 109–10). However, from the project, only 20 houses were built. Also, the project is a revised version of a prototype designed for the Chicago Architecture Biennial in 2015. Noting that this prototype was designed for another area of the country, San Cristobal de las Casas also presented to INFONAVIT with a price between US\$8,000–14,000 per house (Ortega Aramburo 2016).

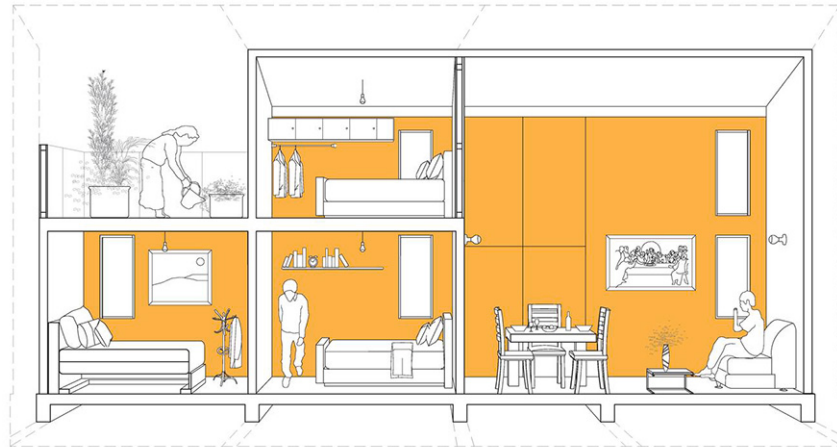


Figure 13: Sustainable Housing, Ciudad Acuña. Iwan Baan, 2015 ("Tatiana Bilbao" 2016)

The prototype was part of a publication and exhibition in 2015 promoted by INFONAVIT which is formed by 32 proposals of housing developments for each state of the country. These 32 projects were designed according to the climate and context of each location. In the case of the project of Bilbao, the state was Chiapas. However, the project was built in a completely different climate and context. Although, Bilbao adapted the design, the original objective “of finding a new paradigm that repositions the country’s regional diversity and its inhabitants’ socio-demographic characteristics at the core of the discussion” is contradicted when the building is located somewhere else (Lobaton Corona 2018, 111). The private and public sector has not changed how housing could be procured to improve the situation of social housing and promote sustainable development in the country. It can be argued that including urbanists and architects throughout the design process of these developments can improve the quality of life for the communities living in social housing (Lobaton Corona 2018, 111).

3.3 Challenges for Sustainable Social Housing in Mexico

The effects of climate change are already making themselves felt in Mexico with an increase in temperature and lower rainfall, causing water shortages in the largest Mexican cities (Maes et al. 2012). A reliance on ejido land as a cost-effective way of delivering affordable housing mostly located on the periphery of cities has already led to an inadequate provision of physical and virtual infrastructures. In combination with the scarcity of water and housing deficits it creates a challenge for the government. Inconsistent and inadequate regulation in the social housing market and lack of suitable land has been affecting the quality of social housing developments (López-Silva et al. 2011).

Most of the mechanisms created by the Mexican government focus only on eco- technologies or in establishing mitigation targets, but there are also no laws or regulations focusing on sustainable development. Following Lizarralde argument on delivering SD through a clear definition of objectives, approaches and tools, in the case of Mexico, the objectives are mostly based on reducing energy consumption.

Using eco-technologies is the main approach in Mexico and the tool has been granting mortgages throughout different programmes.



Figure 14: Student at neighborhood park. Fraccionamiento Cuatro Vientos, Ixtapaluca Mexico. 2000 – present (Corona Benjamin, n.d.)

However, according to UN- Habitat, in Mexico lack of awareness and education in the population have been barriers to the success of these programmes. There is no proper maintenance of the technologies, but also other actors involved in procurement such as architects or housing developers are not aware of the benefits of sustainable strategies (UN-HABITAT and UNEP 2015, 45). Even with the intention of applying sustainable strategies, critics argue that social housing developments and their communities are located too far away from central areas, encouraging the use of cars and motorcycles, and the abandonment of houses (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 3). Mexico is a country which has started to realise the importance of sustainable strategies, but it is relying on eco-technologies and energy efficiency and forgetting the economic and social dimensions. Besides, the

issues around land and the constant expansion of the Mexican cities aggravate the environmental impact of social housing. Understanding the challenges that Mexico faces to address sustainability in social housing involve more than just reducing the energy consumed by this housing sector. In the next sub-sections, the different impacts of social housing with a focus on the environmental, social and economic dimensions, which are the basis to achieve sustainable development are explained in more detail.

3.3.1 Environmental Impact

'Environmental impact is defined as any change to the environment, whether adverse or beneficial, wholly or partially resulting from an organization's activities, products, or services' ("Environmental Impact - an Overview" 2014). In the case of social housing, the environmental impact has been significant because of energy consumption and waste management. According to Cerón-Palma, Sanyé-Mengual and Oliver-Solà, housing is responsible for a significant amount of energy consumption and GHG emissions in the country. In the case of Mexico, the expansion of housing developments is responsible for 17% of energy consumption and 8% of the total GHG emissions. The constant economic and urban expansion in the country increases the demand for electricity and energy use for transport and industrial sectors. They also argue that one of the causes of this increased use of energy is the construction of massive housing developments, mainly because they are located on the peripheries of Mexican cities (Cerón-Palma et al. 2013).

"The energy consumed in the housing sector is mainly used for water heating (29%), food preparation (52%), lighting and appliances (19%). The level of GHG emissions associated with electricity consumption in cities in Mexico varies depending on the need for artificial cooling systems and/or heating systems" (Cerón-Palma et al. 2013, 48).

The environmental impact of the houses in Mexico when people are living in those areas is mainly caused by the use of transport. Güereca explains that the major impact is from transport because of the remoteness of the neighbourhoods from the working areas and the central parts of the cities. The impact of use of car and bus

transport is around 45% due to the distance while the second activity which is energy consumption and finally, waste management – produced by the occupants – has also a substantial effect on the Mexican environment (Castro Castro 2018).

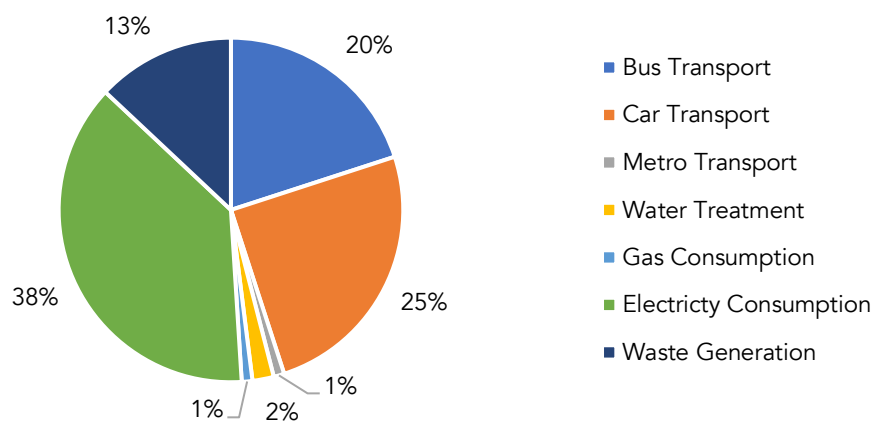


Figure 15: Environmental impact during social housing use, built in Mexico between 2000 and 2012 (Castro Castro 2018)²³

The Mario Molina Centre analysed the differences between the “vertical intraurban²⁴” and “horizontal peripheral²⁵” social housing in the country. One of the main findings was the difference in the carbon footprint. They found that “horizontal peripheral” social housing has from 2.3 to 2.8 times the carbon footprint of vertical housing (Centro Mario Molina 2014). These results came from an analysis of the occupancy, infrastructure, maintenance and transport. In addition, during construction and before people move in, horizontal housing produces 1.4 times the carbon footprint than vertical housing (Centro Mario Molina 2014).

UN-Habitat states that the tendency to design housing developments in a standardised manner (Figure 16) is also a significant issue in Mexico. Houses are designed without taking into account the context for example, there are little or no consideration of the climatic, environmental and social conditions. Energy consumption, thermal comfort, water use and health of the occupants are not taken

²³ Graph taken from Castro Castro, Luis Javier. 2018. *La Planeación Sostenible de Ciudades: Propuestas Para El Desarrollo de Infraestructura*. México: Fondo de Cultura Económica.

²⁴ Vertical Intraurban refers to low-rise flats built within the city. This term is used throughout the thesis to refer to this housing typology.

²⁵ Horizontal peripheral refers to row single housing located on the outskirts of the city. This term is used throughout the thesis to refer to this housing typology.

into account when these developments are designed (UN-HABITAT and UNEP 2015, 45). The lack of contextualising the design and the tendency to build social housing developments on the peripheries continue to have an environmental impact on Mexican cities.



Figure 16: From the series "Alta Densidad", Mexico 2018 (Taboada, n.d.)

3.3.2 Social Impact

'Social impact can be defined as the net effect of an activity on a community and the well-being of individuals and families' ("About Social Impact" n.d.). The impact of social housing has different effects on the communities in living in social housing, especially for those living in horizontal social housing. The most important is the remoteness of some of these housing developments. This affects the social fabric of the cities. The tendency to build developments far from the city centre has

fragmented cities and created segregation. Some inhabitants just prefer to abandon the house and go back to an area which has proper infrastructure and easy access to transport (Castro Castro 2018). The distance of these developments from areas of employment, hospitals, schools and basic infrastructure can transform these areas into what Zedillo names “dormitory cities” (Bilbao 2018).

“Today many of these developments on the outskirts of Mexican cities are simply dormitory cities. And it is not uncommon to see houses in these developments being sold for a fraction of the cost for which they were initially purchased As Carlos Zedillo, the director of CIDS, declared, in these developments “there is no quality of life and, even less so, signs of equity” (Bilbao 2018, 125).

The lifestyle of people living on the peripheries is completely different from those living in central areas of the cities. According to Leo and Guibrunet, people living in the developments on the outskirts can spend four hours more commuting than those living in central areas. Also, the money spent on commuting is greater; people living on the outskirts spend 15% more than those in central areas (Ziccardi and González 2015, 140). Infonavit is aware of this challenge, recognising that 3 of every 10 families owning a house through the mortgage granted by them are not living in the house purchased. Rico Villanueva reported in 2016 how expensive it can be for the communities living in these developments and why they are starting to move out.



Figure 17: Valle del Gigante, Leon 2018 (Photo by author)

“The transportation causes, in addition to a high disbursement, other consequences that affect the customs of the population. According to

the UVM Public Opinion Centre: 53% of the participants in their meeting have stopped attending meetings or social events because of the cost of the journey or travel time; 47% stop doing sports or recreational activities such as going to parks and museums; 7 out of 10 consider that distance is a determining factor for choosing a job or school and 44% have thought about moving to facilitate transfers” (Rico Villanueva 2016).

The social impact of living in these social housing developments is significant in the daily life of the occupants but also affects the city, creating major challenges. The OECD explains that spatial segregation and the abandonment of houses in Mexico can exacerbate the problems of crime and insecurity. It is evident that the benefits of living in developments with a better location have a lesser impact for the occupants (OECD Publishing 2015, 82). Social sustainability is a subject which is not commonly defined as Dempsey et al. described which is relevant for the understanding of the social impact of this housing sector (Dempsey et al. 2011). Hence, the definition given by Dempsey et al. illustrates how the social impact merges informs social sustainability ‘places where people want to live and work, now and in the future. They meet the diverse needs of existing and future residents, are sensitive to their environment, and contribute to a high quality of life. They are safe and inclusive, well planned, built and run, and offer equality of opportunity and good services for all’ (Dempsey et al. 2011). Evidently, the social impact of housing in Mexican cities impedes the achievement of social sustainability.

3.3.3 Economic Impact

‘Economic impacts are effects on the level of economic activity in a given area’ (Weisbrod and Weisbrod 1997). The expansion of Mexican cities affects the economy of specific areas, mainly depending on the location; especially the peripheries of the cities have suffered from it. Hence, the main challenge for social housing procurement is the expansion of these neighbourhoods towards the outskirts of the city. This challenge can have a major economic impact on the council and the communities living in these areas (OECD Publishing 2015, 147). It can be expensive for the council to maintain the infrastructure of these developments, primarily because of their location (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014). OECD recognises

that the lack of communication between Infonavit, the private developers and the councils affects the provision of proper infrastructure creating a long-term impact on the economy of the different actors involved in the procurement of social housing (OECD Publishing 2015, 147).

“Deterioration in the maintenance of such infrastructure could lead to significant social unrest in these communities. Additionally, land prices are escalating in an increasingly competitive affordable- housing industry...Bidding wars over land are not uncommon, especially considering that there are now more than 3,000 affordable-housing developers in the country... The risk of a land- pricing bubble could make the Mexican Dream of home ownership more out of reach for the average Mexican” (Sai-Kin Hsu 2009).

The economic burden of the current social housing procurement in Mexico is quite significant for all the actors involved during the process of delivering, but also afterwards. Evidently, the occupants have been struggling to live in these neighbourhoods for reasons such as insecurity, remoteness or lack of services.

3.4 Current Sustainable Housing Strategies in Mexico.

In Mexico, the government has considered different strategies to create sustainable social housing. In this section, we look at current and previous policies and how they have been working, the involvement of Infonavit in the application of sustainable strategies, and what this institution has done in the last decade to improve the procurement of social housing and ameliorate the impact of this housing sector in Mexican cities. Analysing the following strategies into objectives, approaches and tools helps to discern how these elements influence on sustainable development in the country.

Firstly, the concept of sustainable housing began to appear in Mexico in 2001. According to González Yñigo, CONAFOVI²⁶ which now is CONAVI developed a definition for sustainable housing with the aim of coordinating and promoting sustainability in housing policies. CONAFOVI created design guidelines to improve quality and ameliorate the impact of housing on cities. These guidelines focused

²⁶ Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (National Commission for Housing Procurement)

mainly on energy consumption and the expansion of green and leisure areas. This first attempt to integrate sustainability into housing design was the basis for what would become “Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables” (DUIS) which is described and analysed later in this chapter (González Yñigo 2018). González also establishes three main stages in how sustainability started to be part of housing policies in Mexico. Table 2, developed by González Yñigo²⁷, shows the development of these sustainable housing policies.

Table 2: Sustainable Housing Policies Development in Mexico²⁸ (González Yñigo 2018, 55)

Stage	Strategies
1st (2001 – 2007)	<p>Conceptualisation of “sustainable housing”</p> <p>Creation of design guidelines for energy consumption, and green and leisure areas.</p> <p>In 2006, the Housing Law is included in the Law of Quality and Housing Sustainability.</p>
2nd (2008 – 2012)	<p>Creation of pilot programmes (DUIS, Green Mortgage, Estas tu Casa!)</p> <p>In 2008, the Law for the Sustainable Use of Energy was published</p> <p>Development of NAMA</p> <p>General Law for Climate Change</p> <p>National Housing Programme towards Sustainable Development (2008-2012)</p>
3rd (2013 – 2017)	<p>Development of EcoCasa</p> <p>Application of NAMA</p> <p>National Programme for Urban Development (2013-2018): consolidate an urban development model guaranteeing social, economic and environmental sustainability.</p> <p>Certified Developments (Before DUIS)</p> <p>Creation of the General Sub-Direction of Housing, Prospective and Sustainable Analysis (CONAVI)</p> <p>National Housing Programme 2014-2018: Control the Expansion of Urban Sprawl through Housing Policy</p>

Policies and programmes have been an important part of the strategy of the federal government to ameliorate the impact of housing and promote sustainability

²⁷ González Yñigo describes and analyses the development of sustainable housing policies of Mexico in her thesis: “Análisis De La Política De Vivienda Sustentable: Infonavit Y Sus Programas De Fomento (2007-2016).”

²⁸ Table adapted by author

especially since 2013 when the NAMAs were established (González Yñigo 2018). However, these policies favour the construction of large-scale developments, leaving behind the small-scale interventions and the satisfaction of the inhabitants.

“Regarding sustainable housing policies in the country [Mexico], the three policy stages show interest by the Mexican government to create a legal framework to seek their promotion of them [sustainable housing policies]. However, after reviewing the series of actions of the Presidential administrations in this matter, it would seem that it is only benefiting the financing of large-scale housing just to reach numbers in the housing stock of the country. Less attention has been paid to the satisfaction of the living conditions of the occupants” (Hernández Hernández and Ramírez Urrutia 2018, 25).

It is crucial to understand how these policies have been affecting Mexican cities and the occupants of social housing developments. The current procurement of social housing and delivering sustainable strategies for this housing sector are concentrated on the objective of reducing GHG emissions and the approach is through the grant of mortgages to supply energy efficient technology. Most of the programmes in Mexico are focused, on the application of eco-technologies or granting small mortgages to improve houses. In the following sections there is an analysis of these programmes and strategies: DUIS, NAMAS, EcoCasa and Green Mortgage. The following part of the chapter helps to identify the achievements or the challenges which benefit or hinder the effective application of sustainable strategies for social housing in the country.

3.4.1 DUIS

In 2010, the government focused on developing an approach to housing integrating different elements which belong to the housing sector. The result of this idea was the *Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables*²⁹ or DUIS. It can be described as a certification system that encourages ‘sustainable urban environments with well-designed housing’ (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014). SFH (Sociedad Hipotecaria Federal) used to award this certification, and it consisted of not only

²⁹ Sustainable Integrated Urban Developments

granting the point-based certification but also of a series of incentives for private developers to build these housing neighbourhoods (Gobierno Federal 2010). The main aim of DUIS was to bring together different elements of sustainability and integrate them into housing policies through stages which would achieve a sustainable development. It was also intended as an instrument to strengthen the land-use planning through housing. The federal government described this programme as:

“DUIS are comprehensively planned areas that address the demand for housing and constitute support for economic projects that generate employment for the region, focusing on sustainability and providing more orderly development. Their strategy promotes the diversity of land uses and of types of housing” (BMUB et al. 2017, 3).

According to the Federal Government the stages described how sustainability could be addressed through this certification programme. Table 3 lists the stages and the goals of the DUIS. It describes the “evolution of DUIS as a solution” explained by the federal government (Gobierno Federal 2010).

Table 3: The development towards DUIS as a solution to address sustainability
(Gobierno Federal 2010, 6)

1st Stage	The need to provide housing quickly to the population, tackle the housing deficit and a strongly consolidated mortgage system, led to the rapid growth of the sector, driving significant urban development.
2nd Stage	The above caused two effects: 1. Land speculation and lack of land and territorial reserves. 2. The stakeholders involved in the production of social housing could only find affordable land far from urban centres.
3rd Stage	The need to generate public policies aimed at: <ul style="list-style-type: none"> • In sustainable environment, create a comprehensive urban development that takes into account the land reserves of States, Municipality and Developers. • Help to define the urban growth of cities. • Seek the use of intra-urban land, to generate more housing with sufficient infrastructure and equipment. • Improve the quality of life of families

However, the programme was not as successful as expected, and most of the developments that were given this certificate had the same problems as typical social housing developments. The operative scheme to obtain the certification is shown in the next figure. Although in general, it has a clear operational scheme (Figure 18), it is not apparent what are the benchmarks for the project to be accepted. According to SEDATU, by 2013, of the ten developments with a DIUS certificate, only four had adequate infrastructure (Ortigoza 2013). Some of these problems were remoteness from the city, lack of efficient infrastructure and adequate services; these are also the challenges that other housing developments face. Although this programme was intended to boost sustainability in the housing sector, there was a lack of attention to the location of the developments, creating these same challenges as in other social housing developments (OECD Publishing 2015).

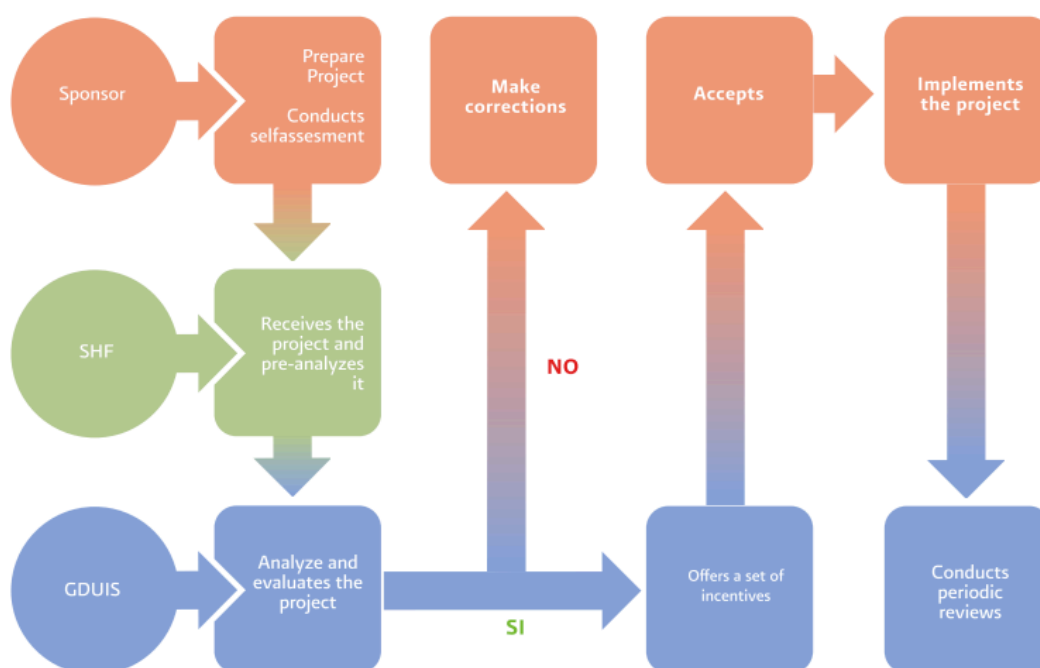


Figure 18: DIUS Operative Scheme (BMUB et al. 2017)³⁰

In 2013, the programme of DIUS changed to *Desarrollos Certificados*³¹. The main aim of financing these developments was the same, but the government recognised three types of developments that could get the certificate. It is defined as “Intraurban

³⁰ Diagram elaborated by BMUB, SHF, INFONAVIT and CONAVI

³¹ Certified Developments

Developments”, “Peri-urban Developments” and “New Urban Spots” – the last ones are defined as those developments which have the potential to create “new communities” (SHF 2013). The former director of the SFH, Cano Vélez, stated that by 2013 there were 23 Certified Developments which improved 631,202 houses and benefitted 2,523,000 people, creating “integral and sustainable communities” (SHF 2013).



Figure 19: DUIS: El Rehilete. Villagran, Guanajuato 2015 (Elihú Díaz 2016)

Then, in 2018, there was another change in the programme; the certificate now is granted by CONAVI and not SFH. CONAVI named it Polígonos Urbanos Estratégicos³² (PUE) and the change was to facilitate obtaining the certificate through this agency which is wholly focused on the development of housing policy, according to Wolpert Kuri, the former director of CONAVI (Gutiérrez 2018). The definition of this programme differs from the Certified Developments because it adds other elements into the programme. This programme also promotes high density³³ in housing developments, mixed use of land, boosting the creation of neighbourhoods

³² Strategic Urban Polygons

³³ In this research, low-density and high-density refers to housing typology and its urban context. Low-density are single-family housing types, while high-density are vertical housing. Solana explains the three factors: density housing types, urban dispersion and the fragmentation as critical parts of understanding the concept of density in a Mexican context (Solana 2013).

near to existing infrastructure and sources of employment, and the adequate use of natural resources (GEAPS and CONAVI 2018).

The constant updates of this certification programme are clearly intended to improve the mechanisms that grant the loans and the certificate. However, the results of this programme have been mixed, depending on the context and the challenges faced in each location where the programme is applied (OECD Publishing 2015, 127). In the case of DUIS, the objective is decreasing the housing shortage; the approach is facilitating the governance structures to deliver affordable housing and the tool is granting mortgages. Although, the approach is not entirely sustainable if is only used as an intervention mechanism only. It is sustainable if the intervention has a long- term impact on the city (Lizarralde 2015, 191). Hence, the regular changes of this programme did not allow the neighbourhoods with a DUIS certificate to develop properly. Consequently, not having a long-term benefit on the quality of life of their occupants.

3.4.2 NAMA

Nationally Appropriate Mitigation Action or NAMA is a voluntary mitigation measure adopted by developing countries during the United Nations Framework Convention on Climate Change (UNFCCC) in 2007. CONAVI and international institutions in 2012 developed the NAMA for new housing based on criteria to achieve sustainable development in the country. During the first stage of integration into housing policies, programmes were focused on technologies like EcoCasa. This first stage of NAMA in Mexico is considered as a pilot stage when the Mexican government could slowly adapt to the implementation of strategies such as eco-technologies (GIZ and Passivhaus Institut 2017).

A NAMA is created as a series of elements financed by the Mexican government and granting funding to achieve sustainable goals (Thomson Reuters Point Carbon et al. 2011). NAMAs in Mexico are focused mainly on houses from the social housing sector and on the energy efficiency of the houses (Fundación IDEA 2013). This mitigation action promotes the application of programmes such as EcoCasa which is described and analysed later in this chapter. The strategies are

based on technical advice from several international institutions which cooperate with national institutions to achieve the sustainable goals agreed in the UNFCCC and also the PECC (Pacific Economic Cooperation Council) and finally comply with the Climate Change Law in Mexico (Fundación IDEA 2013). The sustainable goals that the Mexican Government is trying to achieve are (UN-HABITAT and Infonavit 2019):

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1. No Poverty | 10. Reduced Inequalities |
| 2. Zero Hunger | 11. Sustainable Cities and |
| 3. Good-Health and Well-Being | Communities |
| 4. Quality Education | 12. Responsible Consumption and |
| 5. Gender Equality | Production |
| 6. Clean Water and Sanitation | 13. Climate Action |
| 7. Affordable and Clean Energy | 14. Life Below Water |
| 8. Decent Work and Economic | 15. Life on Land |
| Growth | 16. Peace, Justice and Strong |
| 9. Industry Innovation and | Institutions |
| Infrastructure | 17. Partnerships for the Goals |

“The goal of the Mexican Sustainable Housing NAMA is to promote cost effective energy-efficient building concepts across the residential housing sector, with a particular focus on low- income housing where most the growth is expected. Since buildings have an extremely long life-cycle, the increased penetration of energy efficiency buildings achieved by this programme will have a significant impact on Mexico’s cumulative GHG emissions, and can represent an attractive solution for achieving sustainability goals” (Thomson Reuters Point Carbon et al. 2011, 17).

GIZ and the Passivhaus Institut identified the barriers that hinder the achievement of these sustainable goals: lack of knowledge, lack of incentives, technical barriers, regulatory and institutional aspects, and financing. Although these institutions identified these barriers when the programmes were created, they agreed that the challenges remain similar (GIZ and Passivhaus Institut 2017). Hence, since 2017 these institutions have been trying to address these barriers through a political framework and in the supply side of sustainable housing to deliver the goals (BMUB et al. 2017).

The focus of the NAMAs has been mostly technical and finance driven. It can be argued that, as shown in this section, the strategies are focused on particular aspects but fail to take a more holistic approach. Hence, NAMAs are only goals or objectives which set the framework to different approaches and tools to enable sustainable development. To address sustainability, it is crucial to take into account the social dimension and not only the economic and environmental. In the next sub-section, there is a brief explanation of one of the programmes, EcoCasa which was created in 2013.

3.4.3 EcoCasa

The EcoCasa Programme is a project funded by the Mexican government and the UN with the objective of reducing GHG emissions through the promotion of ecotechnologies. The main goals are to reduce GHG emission by 20% in dwellings typically built for social housing. This programme is supported by SHF in collaboration with the KfW³⁴ and the Inter-American Development Bank. González Yñigo explains that the basis of this programme comes from the NAMAs. It pursues the aim of building houses which allow the integral development of their occupants, creating a safe space for them with adequate infrastructure (González Yñigo 2018). EcoCasa is the allocation of financial incentives for private developers, as well as grants of “Green Mortgages” or contributions for the house buyer of social housing developments (Thomson Reuters Point Carbon et al. 2013).

“By increasing both the production of low-carbon housing and the supply of mortgages for low-carbon housing, ECO-CASA is helping Mexico to reduce its greenhouse gas emissions. ECO-CASA is part of a multi-pronged approach to help Mexico follow a low-carbon growth path over the medium- to long-term” (UNFCCC n.d.).

EcoCasa is considered one of the most successful programmes in the country in tackling the environmental impact of social housing, and also as a pilot programme to be used in other developing countries (UNFCCC n.d.). The project designed by the agencies mentioned before consists of reducing GHG emissions through the

³⁴ Kreditanstalt für Wiederaufbau, it is a German state-owned development bank.

application of “Passive House” strategies such as adequate ventilation, thermal comfort, double glazing and airtightness which are considered efficient solutions for the environmental impact caused by social housing developments (SHF 2018a; Stimpel 2017).

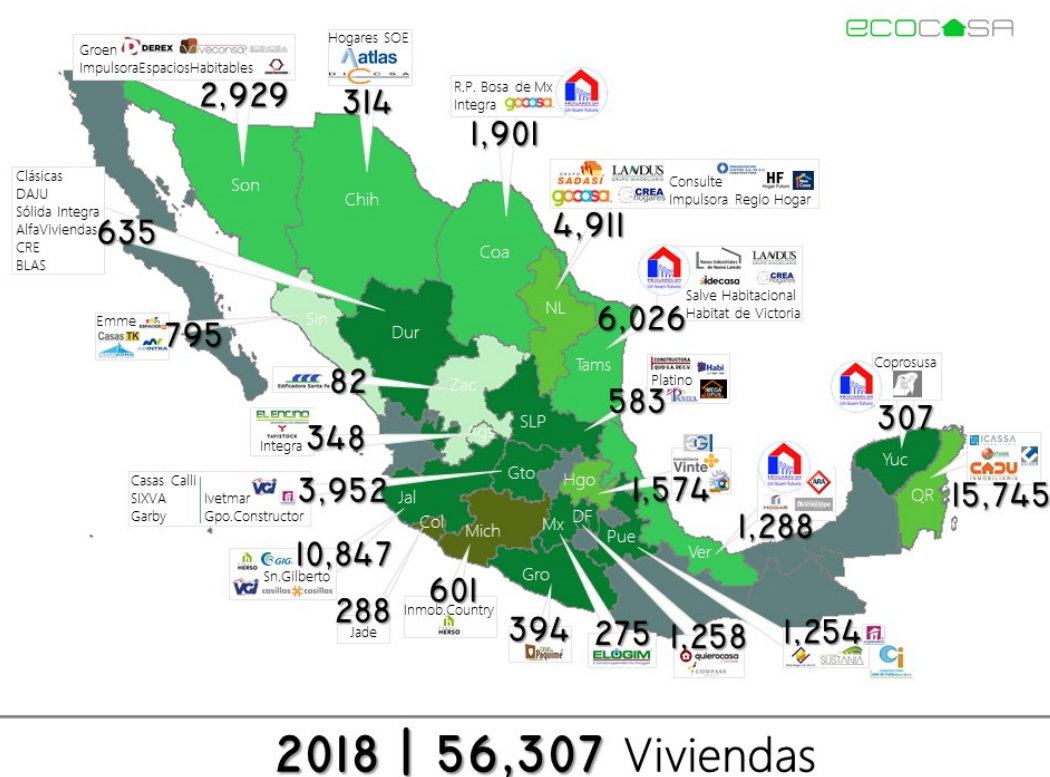


Figure 20: Houses benefitted by the programme EcoCasa by June 2018 (SHF 2018b).

This programme evidently focuses on the environmental impact of the housing developments, and it is only targeting the private developers and promoting the use of eco-technologies. However, some other elements are not taken into account, for example, the location. If the location was a primary requirement of the programme, the positive impact on the other dimensions would be more significant (Ochoa, Guerrero, and Velasco 2017). The main approach is the use of eco-technologies to accomplish the goal of reducing GHG emissions through the tool of granting mortgages. This is the focus of most of the Mexican strategies to address sustainability. EcoCasa is a programme that has been working well in the last few years since it offers incentives to private developers. Nevertheless, the narrow focus

of reducing the GHG emissions hinders the possibility of applying sustainable strategies in social housing effectively.

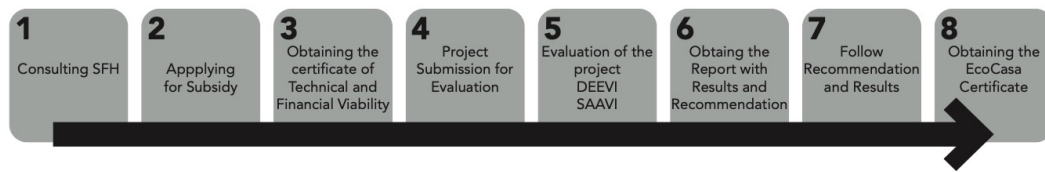


Figure 21: EcoCasa Operative Scheme³⁵ (SHF 2018c)

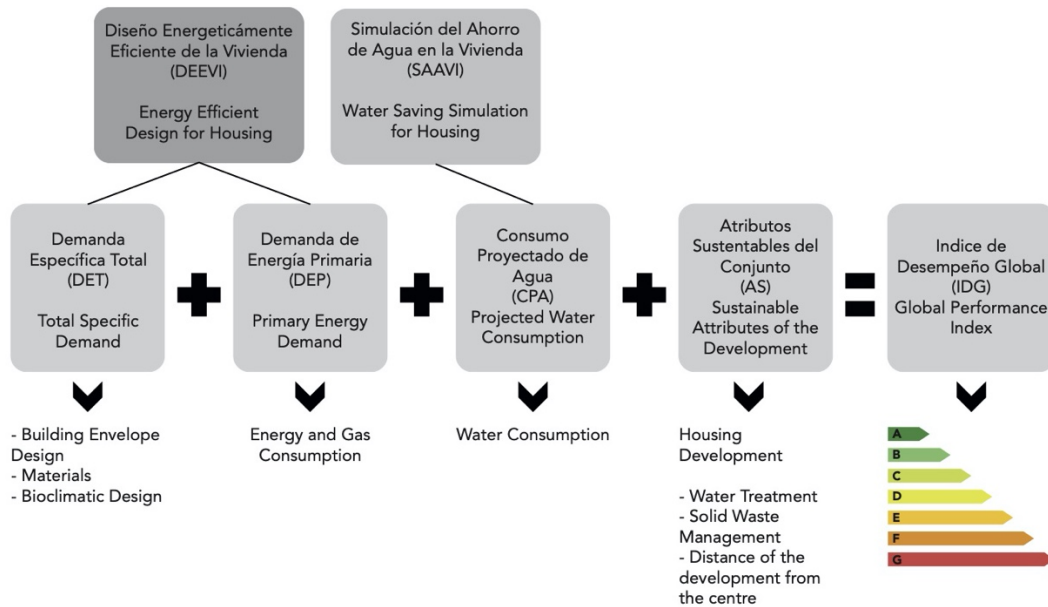


Figure 22: Calculation Method for obtaining the EcoCasa Grade (Sielfeld 2013)

Although EcoCasa has some requirements which could be confused with other sustainable metrics in the world; the final characteristics of an EcoCasa is considered a regular building in other countries (Saldaña-Márquez et al. 2018, 108). The operative scheme – shown in Figure 21 – with the requirements to get the certification is clear, but the actual measurements cannot be compared to what other ratings considered “green” or “sustainable”. The calculation method shown in Figure 22 seems to be straightforward. However, it is difficult and inaccessible to get information about how the DEEVI and SAAVI systems work. The program is

³⁵ Diagram adapted from Sociedad Hipotecaria Federal. 2018. “Procedimiento Para Aplicar Al Programa EcoCasa.” Gobierno de México. 2018. <https://www.gob.mx/shf/documentos/59439>.

considered a success; the actual calculation method does not reflect or achieve in numbers what other countries ask. Although there is progress to do, Mexico needs to adjust its criteria to those established in other countries (Saldaña-Márquez et al. 2018, 118).

3.4.4 Green Mortgage

Hipoteca Verde or Green Mortgage, is a programme also developed by the federal government mainly targeted at occupants of social housing developments and it complements the EcoCasa programme. It consists of small mortgages or loans for the occupants of houses who want to improve the energy efficiency of their dwelling through the implementation of eco-technologies (Fundación IDEA 2013). This additional money that the occupants can get through INFONAVIT has to be used for adding accessories to improve efficiency, such as bulbs, toilets, refrigerators, among others. According to Infonavit the money saved by saving energy is enough to pay the loan, benefiting the occupants in long term (INFONAVIT 2019).



Figure 23: Advertisement for acquiring eco-technologies in Tepatitlan, Mexico

("Hipoteca Verde," n.d.)

Infonavit makes it clear that the technologies acquired through this mortgage have to comply with criteria on quality, security, efficacy and long-term use (SEDATU 2016). Rosario Robles, the current director of SEDATU, stated that "the Government of the Republic only grants subsidies for the construction of houses in authorized

perimeters and the use of good quality materials and eco-technologies, in order to contribute to the care and preservation of the environment”. The government assures the occupants that they are likely to save from 100 to 400 pesos every month through this programme, but due to climate conditions, savings will depend on the geographic location of the house (SEDATU 2016).

3.5 Sustainable Building Metrics in Mexico

Benchmarks for designing building and housing developments are essential to adopt sustainable strategies. It can be argued that “metrics and benchmarks are useful for the measurement and verification of civic action on sustainability... our leaders trust technique... they require studies to provide them with ‘metrics’ that support ‘accountability’” (Lewin 2012, 46–47). These metrics allow different governing bodies to regulate and encourage the application of sustainable strategies. In the case of Mexico, there are no methodologies focused on sustainability to evaluate the housing stock although Mexico has the *Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales*³⁶ which focuses on understanding the broader context of housing to diminish its challenges. Although this program is not focused on sustainability, it “is a tool with a methodology similar to that of the Building Sustainability Rating Systems” (Saldaña-Márquez et al. 2018, 104).

Table 4 and analysis produced by Saldaña-Márquez et al. shows different Building Sustainability Rating Systems (BSRS). This table compares the rating systems of different countries. It is based in the specifications and if it can be applied in a country of upper-middle-income with an emphasis in their similarities with the Mexican context; the references in the scientific field; and finally, the access and availability of the system to compare methodologies (Saldaña-Márquez et al. 2018, 104).

³⁶ Funding program for housing solutions

Table 4: Countries Characteristics according to Building Sustainability Rating Systems (Saldaña-Márquez et al. 2018, 105)³⁷

Country (BSRS)	CO ² Emissions (kt)	Total Population	Climatic Zones	Household Size	Household Expenditure
Mexico (FPHS)	480,270.675	140,019,231	9	3.7	21%
Brazil (AQUA – HQE)	529,808.160	210,105,023	8	3.3	20%
Malaysia (GBI)	242,8221.406	31,860,882	3	4.6	24%
UK (BREEAM)	419,820.162	66,389,639	21	2.3	25%
USA (LEED)	5,254,279.285	325,670,538	17	2.6	18%

Table 4 and Table 5 show the different characteristics that are part of each country and their rating systems. It helps to contextualises each BSRS and to determine the criteria of each system to qualify and score the points to get the certification of sustainable. The dimensions are a series of characteristics in common, which then they were regrouped to minimise any ambiguities. This comparison showed the lack of sustainable attributes in the FPHS, according to Saldaña-Marquez et al. because the building standards are low in Mexico. The building will be considered as “conventional buildings” in other countries as shown in the section of dimensions (Saldaña-Márquez et al. 2018)³⁸.

“Although the case studies satisfy the requirements established by the Funding Program for Housing Solutions and have sustainable attributes, their characteristics, as well as their building type, may lead them to be considered as “conventional buildings” in developed countries” (Saldaña-Márquez et al. 2018, 108).

³⁷ Table elaborated by Saldaña-Marquez et al.

³⁸ For more information about this analysis: Saldaña-Márquez, Héctor, José Gómez-Soberón, Susana Arredondo-Rea, Diana Gámez-García, and Ramón Corral-Higuera. 2018. “Sustainable Social Housing: The Comparison of the Mexican Funding Program for Housing Solutions and Building Sustainability Rating Systems.” *Building and Environment* 133: 103–22.

Table 5: Scoring and Rating System (Saldaña-Márquez et al. 2018, 106)³⁹

BSRS	Adoption	Scoring and Rating System	Dimension ⁴⁰
FPHS	National (Mexico)	Points: <ul style="list-style-type: none"> • Pass = Obtaining subsidy (from 650 - 900) • Highest subsidy (from 900 onwards) 	<ul style="list-style-type: none"> • Basic elements of Housing & Development • Basic elements for strengthening Social Cohesion • Efficient Use of Energies • Reduction in drinking Water Consumption • Solid Waste Management • Location • Equipment and Services • Density • Competitiveness • Incentive to Best Practices
LEED	Global	Points: <ul style="list-style-type: none"> • Certified (40 – 49) • Silver (50 – 59) • Gold (60 – 79) • Platinum (≥80) 	<ul style="list-style-type: none"> • Energy & Atmosphere • Indoor environmental quality • Location & Transportation • Water Efficiency • Materials & Resources • Sustainable Site • Innovation • Regional Priority • Integrative Process

³⁹ Table elaborated by Saldaña-Marquez et al.⁴⁰ Dimensions refers to area, categories, main issues or headings.

BSRS	Adoption	Scoring and Rating System	Dimension
BREEAM	Global	% Score: <ul style="list-style-type: none"> • Unclassified (<30) • Pass (≥30) • Good (≥45) • Very Good (≥55) • Excellent (≥70) • Outstanding (≥85) 	<ul style="list-style-type: none"> • Energy • Healthy % Wellbeing • Materials • Management • Land Use & Ecology • Innovation • Transport • Waste • Pollution • Water
GBI	National (Malaysia)	Points: <ul style="list-style-type: none"> • Certified (50 – 65) • Silver (66 – 75) • Gold (76 – 85) • Platinum (≥86) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainable Site Planning & Management • Energy Efficiency • Indoor Environmental Quality • Materials & Resources • Water Efficiency • Innovation
AQUA – HQE	National (Brazil)	Stars: Global (all base) <ul style="list-style-type: none"> • Pass (4) • Good (5 – 8) • Very Good (9 – 12) • Excellent (13 – 15) • Outstanding (≥16) 	<ul style="list-style-type: none"> • Environment • Energy & Savings • Comfort • Health & Safety

3.6 Conclusion

Sustainable development and the reduction of the impact of social housing in Mexican cities have been part of Mexican policies for the last ten years. I argue at the beginning of this chapter, how important it is to have a holistic approach to sustainable strategies but to maintain a realistic approach.

The uncontrolled growth of Mexican cities and the construction of social housing developments on the peripheries affect not only the urban environment but also the communities living in these developments. The constant expansion and construction of these developments cause a significant social, economic and environmental impact. Targeting a narrow part of sustainable development, like reducing GHG emissions, is not enough to address the sustainable goals proposed by the UNCCC. Social sustainability has not been a substantial part of the strategies proposed and applied in Mexico. In this country, the different programmes and strategies focus mainly on eco-technologies and granting loans, mortgages and subsidies to acquire these technologies.

Sustainable social housing strategies in Mexico have become part of government policies. In the last decade, there has been a push to apply strategies which could improve the situation in this housing sector. Moreover, the creation of a research centre has helped the Mexican Government to promote sustainability. However, as described above, most of these strategies are targeting only the energy efficiency of the houses. In the case of CIDS, most of their programmes are just creating ideas and raising awareness among architects like the example in Ciudad Acuña which only stay in its early stages. Even though the research on bioclimatic design is valuable, it has also been part of Infonavit for a few years. So, although Infonavit has been developing ideas, it does not write public policies.

Although, there is also an acknowledgement that "Hipoteca Verde" is a programme that helps to create awareness of the environmental impact of this housing sector but at the same time, it is just the first step to then apply more strategies to improve this sector. The collaborators, such as GIZ, understand how important it is to start to move towards other strategies such as re-densification and

avoiding social segregation (INFONAVIT 2017). The promotion of “Hipoteca Verde” as a way for the occupant to save money has been a successful strategy. However, again, this strategy is focusing on the energy efficiency of the home appliances, leaving aside other essential matters in the impact of social housing developments. It is seen as the first step since its creation in 2007 towards SD, and according to Fundación Idea and Infonavit, the most significant advance with this programme is the visibility of its benefits for the occupants (INFONAVIT and Fundación Idea 2018).

This tool has been the core of the Mexican Government to address sustainability, the approach being mostly the use of eco-technologies. In terms of Building Sustainability Rating Systems, the methodology that the current Funding Program for Housing Solutions applies does not comply with BSRS in other countries, but it can become an efficient rating system if a holistic approach is applied.

Another critical factor which affects the development of sustainability in this housing sector is the constant changes in policies. It is evident that when the presidential administration changes, most of the strategies are changed. For example, the green mortgage programme has been successful, but the CIDS has not has a director since the new presidential administration. Lack of consistency and communication among different levels of the Government has been affecting social housing procurement. Mexico has the potential and the willingness to apply more effective sustainable strategies, but there should be a holistic and longer-term approach through a better understanding of objectives, approaches and tools to reform this housing sector procurement.

The City of Leon

4 The City of Leon



Figure 24: City Centre of Leon, 2012 (Photo by author)

Leon is the largest city in the state of Guanajuato due to its industrial background and its location in the country. These have helped it to grow and made it important in Mexico. This city has been affected by urban sprawl. One of the reasons for this uncontrollable urban expansion is the construction of social housing developments. During the decade of 1990 these developments started to be built on the peripheries of the city contributing to the expansion.

This chapter describes the unique characteristics of the city of Leon as well as its historical background and most importantly, the current provision of housing in the city. It is relevant for this research to understand the development of the city because its history is manifested in the current urban and housing growth. Besides this, Leon's particular industrial background has a significant influence on how the city had expanded since its foundation. It is necessary to look back to these different factors because they had an impact on the development of social housing and its procurement. Considering these aspects can help to establish the challenges that social housing procurement has and how sustainability has or has not played a part

The City of Leon

in this housing sector. Leon was the first city in the country to create a relatively autonomous municipal planning institute, *Instituto Municipal de Planeación*⁴¹ (IMPLAN) which has put the city the forefront of urban and housing policies in Mexico (OECD Publishing 2015, 201).

Leon is one of 46 municipalities of the state of Guanajuato, the municipality of Leon has an area of 1,220 km² with more than 90% of the population living in the urbanised area of the municipality (Instituto Municipal de Planeación 2017b). Valley, plains and hillocks form the main topographic characteristics of this area of the country. This area has a semi-arid climate with an annual average temperature between 18° and 22° C and average annual precipitation of 600 millimetres.



Figure 25: Geographical location of Leon (Image elaborated by author)

Guanajuato is in the central region of Mexico – see Figure 25 – called El Bajío and Leon is the central city in the metropolitan area formed by Leon, Silao, San Francisco del Rincón and Purísima del Rincón with a population of 1,967,511 (H. Ayuntamiento de León 2018, 9) and a total area of 3,087 square kilometres (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015). Leon is the central city of the

⁴¹ Municipal Planning Institute

Metropolitan Zone of Leon which represents a vital part in the economic, cultural, social and political dynamism of the area.

The Metropolitan Zone of Leon is the seventh largest in the country. According to INEGI, Leon has the largest population in the Metropolitan area (1,578, 626). The Metropolitan area of Leon is configured by the central city which is Leon and surrounded by municipalities which have an urban character, but still include a significant amount of agriculture (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015). The formation of the metropolitan area has also influenced the growth and expansion of Leon. Recognising these particularities and analysing the historical background is vital in understanding urban growth and the current situation of social housing in Leon.

4.1 Urbanisation of Leon

Leon's location and its industrial past – especially in leather products – have had an essential part to play in the urbanisation of the city. In this section, urban growth and its causes in the city are explained. In order to have an understanding of the context and the policies is vital examine these characteristics.

4.1.1 Leon: from Village to City

Leon, which was founded on the 20th of January of 1576 consisted of only 24 blocks. 'Valle de Señora'⁴² as it was known during that time, was originally established only as a village because only 38 Spaniards had properties in Leon. Leon could not be considered a city because it required to have 50 Spaniards living in the area (Mata Lucio 2009, 19) . The planning of the villa was designed according to the 'Cédula de Felipe II' as were most of the cities founded in Latin America during this time (García Gómez 2010, 61).

The Villa de Leon was formed by these 24 blocks surrounding the main buildings: the church and the governmental buildings. Most of the original design still exists except for the shape of the main square, part of which was sold in the 18th Century giving it a rectangular form. By 1580, the Villa was upgraded to *Alcaldía*

⁴² Lady's Valley

The City of Leon

Mayor when el Coecillo became part of the villa, and in 1595 the community of San Miguel was also annexed. During the seventieth century, several important neighbourhoods, called 'barrios', started to be developed and blocks and streets started to grow in an organised manner – shown in Figure 26. These barrios were: Barrio Arriba, Barrio de Santiago and Barrio de San Juan de Dios (Mata Lucio 2009, 20).

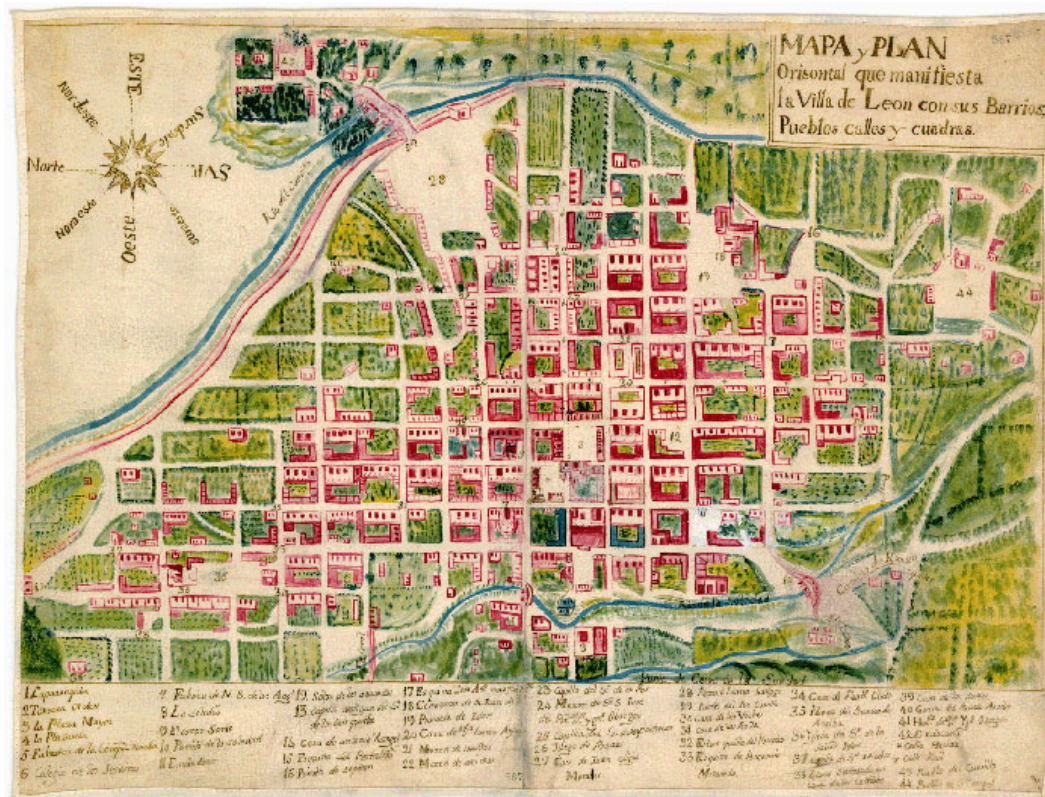


Figure 26: León. Mapa y Plan Orisontal que manifiesta la Villa de León con sus Barrios, Pueblos, calles y cuadras.(The University of Texas at Austin, n.d.)⁴³

During the Vice-Regal period, the city of Leon grew slowly and steadily with communities of indigenous people on the peripheries, who served the Spaniards. The city grew towards the east just two blocks from the original plan. García Gómez states that this urban growth could have been the result of the physical limitations of the *Arroyo de la Soledad*⁴⁴ and the hills on the west of the stream. The largest expansion was towards the south of the town, due to the nearby area of San Miguel.

⁴³ Call Number M 972.44 17

⁴⁴ Soledad Stream

There was also growth to the northwest leading to the *Barrio Arriba* (García Gómez 2010, 65).

Labarthe states that during the independence movement at the beginning of the nineteenth century the country suffered from instability, but the population of Leon remained mostly politically neutral. Hence, people from other areas started to migrate to the area, and the population almost doubled from 18,000 to 31,000 by 1834. By the end of the Independence movement, Leon became a city (on the 2nd of June of 1830). The Villa receives the title from the State's Congress, and this is the moment when the city acquired the name of León de los Aldama (Mata Lucio 2009, 21).

Then in 1888, the first great flood in Leon destroyed almost 40 per cent of the urban area. This included 17 blocks which had 2,232 houses as seen in the following map (Figure 27); consequently around 5,000 families had to move ("Historia - León, Guanajuato. México" n.d.). After this, two neighbourhoods were developed for those affected by the flooding, *El Santuario* and *El Calvario* which were strategically located on the hills close to the central area of the town. This was the beginning of a more accelerated urban growth. One of the measures taken after the flooding was the reinforcement of the sides of the river Gomez and the construction of a bridge. This link allowed better communication between the central part and the town of *El Coecillo*. These circumstances enabled urban growth towards the east of the city.

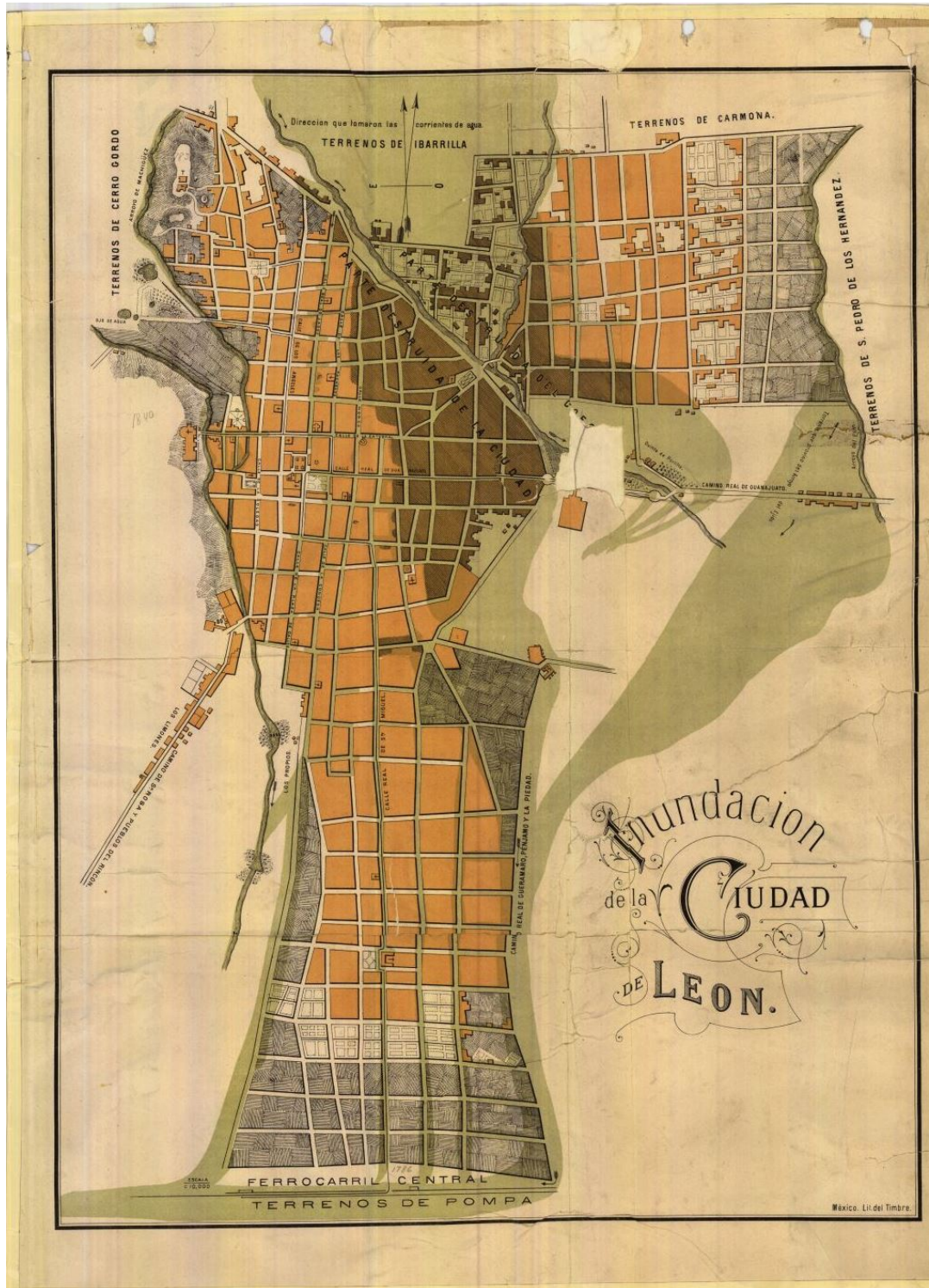


Figure 27: Map indicating the affected areas during the flooding in 1888 ("Inundación de La Ciudad de León," n.d.)⁴⁵

⁴⁵ Mapoteca Manuel Orozco y Berra

4.1.2 The Beginning of the Twentieth Century

The twentieth century was an important stage for the city because it was when Leon had the most significant changes regarding urban growth. Events and policies had an impact on the city that it is reflected now in its urban grid, blocks, and streets. At the beginning of the century the council realised that the population was at risk due to the lack of a proper sewage system, including exposure to diseases like typhoid. In March 1900 the council established the first office of public works. In addition to the office, the council established the obligations of the 'office public works' and what were they going to be responsible in the city (García Gómez 2010, 78). During the Revolution, the city was barely affected by the conflicts of the war and another wave of migrants started to settle in the town. Labarthe and Ortega say that the first housing development built in Leon was around 1906 to supply the housing needed for migrants (Mata Lucio 2009, 22).

The two events which affected the city more profoundly in this period were the Cristero War and another flood in 1926. These created an economic and urban crisis. The flood occurred in June, and several streams and the River Gómez overflowed causing the loss of houses, with the flood water reaching two meters in some parts of the city. Despite efforts to improve the infrastructure, this flooding showed its inadequacy and, the state was forced to work on providing water, sewage and paving for the city (Mata Lucio 2009, 23). The reconstruction of the city allowed the introduction of modern styles such as Art Deco, and the transition from a rural to an urban area started to be more evident. The municipality began to organise the roads and introduced traffic lights on the important streets of the town (García Gómez 2010, 39).

These dramatic events of the twentieth century brought new ideas to urbanise Leon which was reflected in the first set of construction regulations decreed on the 18th of June of 1936 (García Gómez 2010, 81). The regulatory changes and the establishment of the first official agencies which aimed to organise urban growth in Leon, were crucial in its development as a city and the way it physically expanded.

The City of Leon

After these changes, in the 1940s, the town started to adjust from a pre- industrial to an industrial town.

Another characteristic in the urbanisation and 'modernising' period of Mexican cities is the role of the Catholic Church particularly in the city of Leon. Newcomer explains that the urbanisation and growth of Mexican cities was strongly influenced by the Catholic Church (Newcomer 2000). After the Revolution, the PRM (Partido de la Revolución Mexicana⁴⁶) the ruling party at national level, and the UNS (Unión Nacional Sinarquista⁴⁷), a right wing dominated movement which was born in Leon, had a series of disagreements on how the town should grow. In Leon during the 1920s to the 1940s, the local government tried to change the way 'modernisation' was happening in the city. However, the revolutionary federal government, formed by the PRM, did not produce the expected results in the urban development of the city. It was evident by then that the influence of the church and the creation of the UNS had a significant impact on the development of new neighbourhoods, their names and even the way the maps were drawn (Newcomer 2000, 29).

"PRM maps would have raised the eyebrows of conservatives, who engaged in mapping the city themselves... These maps usually depicted individual neighbourhoods rather than the city as a whole and insisted on granting them their popularly accepted names, Barrio San Miguel appears rather than Independencia... Sinarquist maps demonstrated a different understanding of the city's geographic reality among conservatives... These maps show the displeasure of UNS leaders with the transformation the PRM had imposed on the city over the last twenty years. Sinarquists openly referred to the state modernization program as an attack on civilization and the Christian social order" (Newcomer 2000, 28–29)

The constant clashes between the ruling party and the conservative movement are still reflected in the names of streets and neighbourhoods. The Catholic Church had a remarkable representation in Leon that maybe it did not have in other parts of the

⁴⁶ Party of the Mexican Revolution

⁴⁷ National Synarchist Union

country. Churches, seminaries and monuments were a reflection of this power and its influence on how the people saw the city. The inhabitants of Leon tended to associate their surroundings with the activities and events of the church causing a conflict with the local government because at they were trying to promote national heroes and anticlericalism. PRM designed a “modernisation program” to depict the power of the state over the Church. In Leon, this program altered the city, through the layout of neighbourhoods and names of streets and areas (Newcomer 2002, 109).

4.1.3 Urbanisation

By the end of the 1940s, the PMR managed to establish its influence on the city and on the creation of new neighbourhoods. These neighbourhoods were organised according to the class and social status of the inhabitants. These *colonias*⁴⁸ were also created according to the activities happening in the area; therefore, Leon started to have a clear distinction between the parts of the city dedicated to manufacturing, living and commerce. These new colonias: Bella Vista, Obrera and Industrial, were designed including infrastructures such as potable water and a sewage system which some of the older barrios were struggling to implement. In the end, the construction of public services and the introduction of modern infrastructure persuaded some of the conservative elites to look at the advantages of ‘modernisation’ (Newcomer 2000, 48-50,307).

During the 1950s the municipality had a higher proportion of inhabitants in its urban nucleus than most of the country; Mexico had an average of 57% living in the urban area whereas Leon had a 78%. Labarthe explains that this is because Leon was already considered an important industrial area (Mata Lucio 2009, 24). The impact of its rapid growth was the accelerated construction of new neighbourhoods and the expansion of primary roads which became the principal arteries of the city. Consequently, at the beginning of the 1960s, a plan was approved to build a new street affecting 27 blocks of the historical central part of the city. The government

⁴⁸ Neighbourhoods

The City of Leon

inaugurated Boulevard Adolfo López Mateos in the 11th of June of 1964, shown in Figure 28.

The construction of this boulevard affected part of the historical centre of the city tremendously; some blocks were demolished. And it created a new physical separation in this area, dividing neighbourhoods. However, the creation of this street allowed better mobility within the city, and it established new connections between the peripheral areas and the city centre. Meanwhile, growing informal settlements created another challenge for the municipality because the city was expanding quickly creating a need for more public services. It became apparent that it was difficult for the council to control the expansion of Leon generating a need for regularising the expansion (García Gómez 2010, 100–101).



Figure 28: Boulevard Lopez Mateos, 1964

(“Así Surgió El Bulevar Más Transitado de León, El López Mateos.” 2016)

The council realised the importance of having regulations and creating institutions to manage the different challenges regarding housing. One of the first institutions created was the Oficina de Colonias in 1967⁴⁹ which was in charge of looking at the

⁴⁹ Neighbourhood Office

needs of the neighbourhoods in the city. This office was always in contact with representatives from each area and this link promoted the improvement of these areas (García Gómez 2010, 101–2). These connections allowed the council to organise better the urban expansion caused by the rapid industrialisation of the city.

4.1.4 The Industrial Sector in Leon

The importance of the industrial sector is hugely influential on the urbanisation and the urban growth of the city. According to Suárez-Paniagua et al., the city of Leon transformed itself into an industrial city during the twentieth century. This transformation started with the establishment of footwear and textile workshops. During the decade of 1940, thanks to the immigration coming from the neighbouring state Jalisco, the industry started to grow. These immigrants were looking for jobs, but also, they established business and workshops (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015).

The industries of footwear, leather and textile became the main drivers of the economy in the city. Garcia Gomez argues that the industry had a significant effect on the urban planning of the city. He describes that the focus on urban expansion was designed to favour the industry and commerce. The council focused on the expansion of roads and areas to promote commerce. Garcia Gomez calls this phenomenon “the privatisation of the city” when industry and commerce influence on how the city grows shown in Figure 29 (2010). Then, the arrival of the automotive industry with General Motors (GM) to Silao expanded the Metropolitan Area of Leon. The creation of more industry, commerce areas, services and neighbourhoods where the cause of a fragmentation in the city (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015).

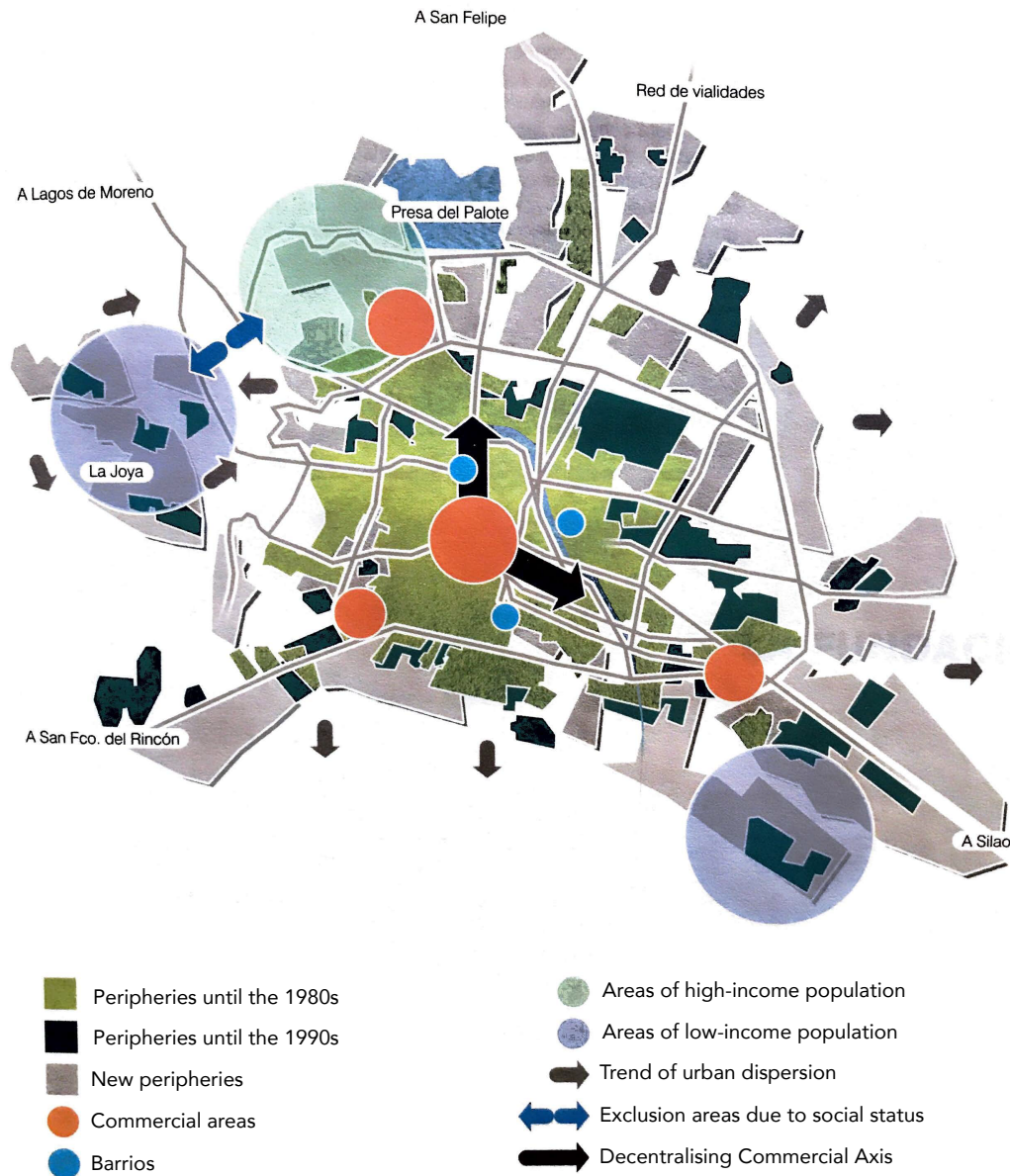


Figure 29: Privatisation of the city (García Gómez 2010, 49)⁵⁰

Leon has been a city heavily influenced by the industrial and commercial sectors because of the dependence of the city on them. These circumstances keep influencing on how the city grows and transforms. The industrial expansion keeps driving inward migration affecting the expansion of Leon.

⁵⁰ Map elaborated by Garcia Gomez

4.1.5 The Beginning of the Metropolitan City

In the beginning of the 1970s, the city started to establish itself as a metropolis. Although during this decade there was an economic crisis in the country affecting the industrial sector of the city, it did not hinder the urban expansion of Leon. The rural population migrated in larger numbers to the city than during earlier decades, and the city adapted but struggled to provide enough services.

By the beginning of the 1980s, Leon was not able to cope with the lack of housing, and inadequacy on providing water and electricity. This resulted in a fragmented city with some areas that were isolated (Gómez Vargas 2004, 41–42). According to the council, there was a need for better urban planning and the construction of a bypass in the north part of the city. Hence, the Development Plan of 1981 (updated in 1986) had as its main objective to organise the city and to expand the road network. As the city centre became less important, the city began to diversify, boosting the economic sector. The area of the city grew 2.24 times in only one decade and by 1980 the city was 4,492.88 ha, expanding to 10,059.50 ha. by 1990. Meanwhile, the population grew only 24% during the same period (Gómez Vargas 2004, 48).

It was necessary to create a way in which the council could control where and how the city would expand. The Development Plan of 1986 included for the first time a set of regulations focused on land use. This plan favoured urban growth and described its organisation and planning as a positive characteristic of the city. It also acknowledged the proliferation of irregular settlements and the problem of land speculation. These were a consequence of the preference for planning the growth of the city only in specific directions from the city and restricting certain areas of the municipality (Mata Lucio 2009, 47). The setting up of informal neighbourhoods caused the dispersion and isolation of some parts of Leon, in addition to the expanding road infrastructure. Although the intention of developing and creating 'organised roads' was to have orderly urban growth, it facilitated the uncontrolled expansion of the city and triggered low density in the urban area.

By the 1990s, it was clear that the 'Development Plan' was not working as expected; the uncontrolled expansion of the city was the consequence of the roads proposed by this plan and its focus only on this part of planning, that is infrastructure. The consequences – low density, uncontrolled housing developments and land speculation – are issues that still affect the city of Leon. In 1993, the municipality had the intention of setting up a Planning Institute which was based on an institution in Curitiba, Brazil. The basic idea was to establish an agency which was going to be in charge of urban planning but it had an essential difference to the institute in Curitiba: the agency in Leon was going to be relatively autonomous from the municipality and have an appointed public board (Instituto Municipal de Planeación n.d.)

IMPLAN started to operate in 1994, and by the next year, it elaborated the *Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de León*⁵¹. This analysis helped to clarify what was happening with the urban management of the city. It acknowledged the different issues concerning urban sprawl, and it identified which regulations were not working or were inefficient. It was clear by then that how urban development was happening in the city was not working. Although it recognised some of the issues in the city.

By 1990 the city of Leon not only was a city dedicated to the manufacture of leather products, but other sectors of automotive industry started to arrive in the city. The demand for housing also increased and the expansion of the city had a significant urban impact causing the creation of irregular settlements. By 1998, the council established the Instituto Municipal de la Vivienda⁵² (IMUVI), this institution was in charge of creating programs to regularise the situation in informal settlements and providing advice to low income families who were living in these parts of the city (IMUVI n.d.). The displacement of the population from central areas to the peripheries has characterised the urban growth of Leon. Another relevant

⁵¹ Urban Development Programme of the Metropolitan Area of Leon

⁵² Municipal Housing Institute

characteristic of its expansion has been segregation: in the northwest of the city, middle and high-income populations live in gated communities, meanwhile, on the west of the city, there are informal settlements and an increasing amount of social housing for low-income populations (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015).



Figure 30: Urban Growth through the decades (Image by author)⁵³

⁵³ Original image adapted from García Gómez, Miguel Ángel. Transformaciones Urbanas de León, Siglo XX. Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente, 2010

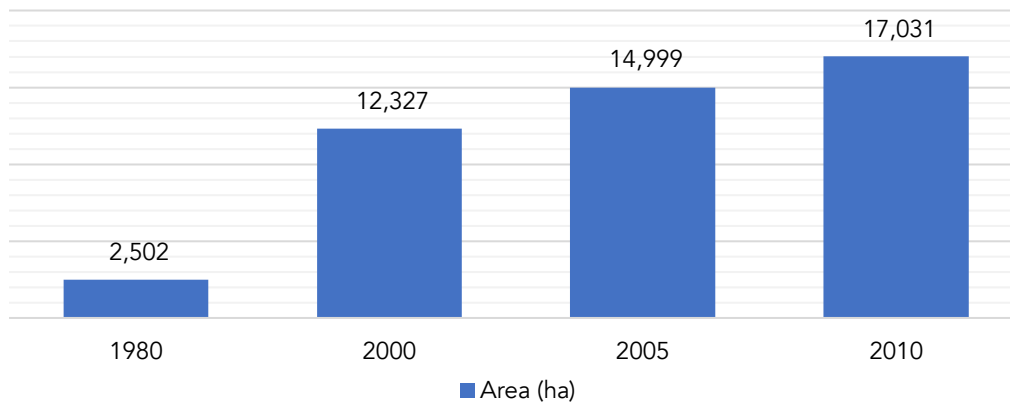


Figure 31: Urbanised area of Leon (Secretaría de Desarrollo Social 2012).

Despite the fragmentation demonstrated in Figure 43 and constant expansion as seen in Figure 31, Leon has been a city with significant urban development. Recognising the need for agencies like IMPLAN and IMUVI has been noteworthy as well as the intention to have better control of urban growth. Despite its issues, the urban growth in Leon is relevant to understand the expansion of Mexican cities because of the constant and rapid change in its economy, population and industry as well as the application of innovative programs and concepts compared to other parts of the country.

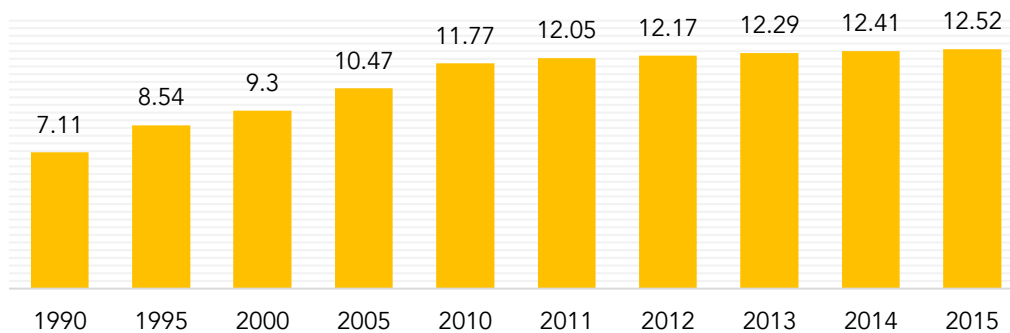


Figure 32: Density in Leon (Inhab/ha) (Instituto Municipal de Planeación 2017b)⁵⁴

After growth period between 1990 and 2010 in the city of Leon the population density has remained steady since then (Figure 32). It is relevant to note that most of the people in the municipality live in the urban area, more than 90 per cent of the

⁵⁴ Source: INEGI, Censos y Conteos de Población 1990 – 2015, CONAPO. Proyecciones de Población 2010 - 2030

population (Instituto Municipal de Planeación 2017b). However, urban density in Leon is low primarily in the central part of the city. It is low in the central part because the city centre transformed into a commercial zone pushing its inhabitants away from it, expanding the city without densifying or creating mixed use areas (García Gómez 2010).

4.2 Land and Housing

Land availability and the speculation of land in Leon has been affecting the urban growth; these two issues boost the expansion of the city encouraging the uncontrolled urban growth of the city. The low-density in the housing sector in conjunction with the empty plots in central areas also create an impact on the ejido land of the municipality, growing towards those areas on the peripheries of the city due to their location and price. Leon is a city also with a low-density population compared to other Mexican cities – shown in Figure 33– and the amount of vertical housing is less than one percent due to the land availability and its cost (Instituto Municipal de Planeación 2012a). The tendency of building horizontal social housing expands the city and boosts low-density in the city.

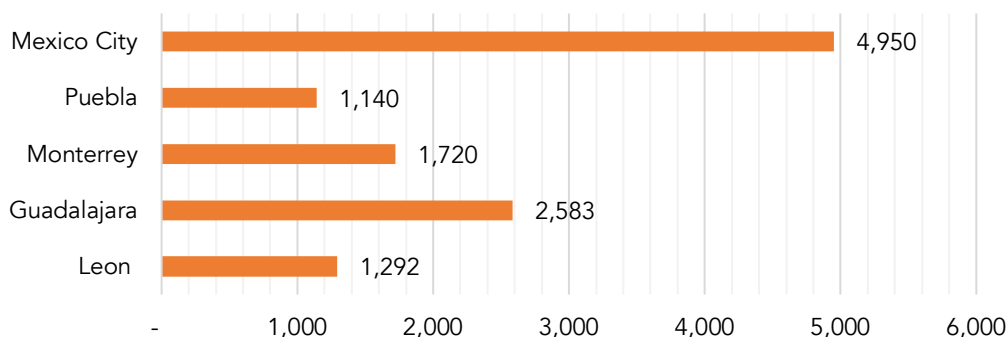


Figure 33: Inhabitants per km² (Sources: INFONAVIT and INEGI)

Housing has been displaced from the central areas to the outskirts of the city (Instituto Municipal de Planeación 2012b). The highest percentage of vacant houses are in some parts of the city centre and some peripheral areas – shown in Figure 47. Despite some concentrations of empty housing, in Leon empty plots are found all over the urbanised area of the municipality; this is evident in the registry made by IMPLAN in the map shown in Figure 34.

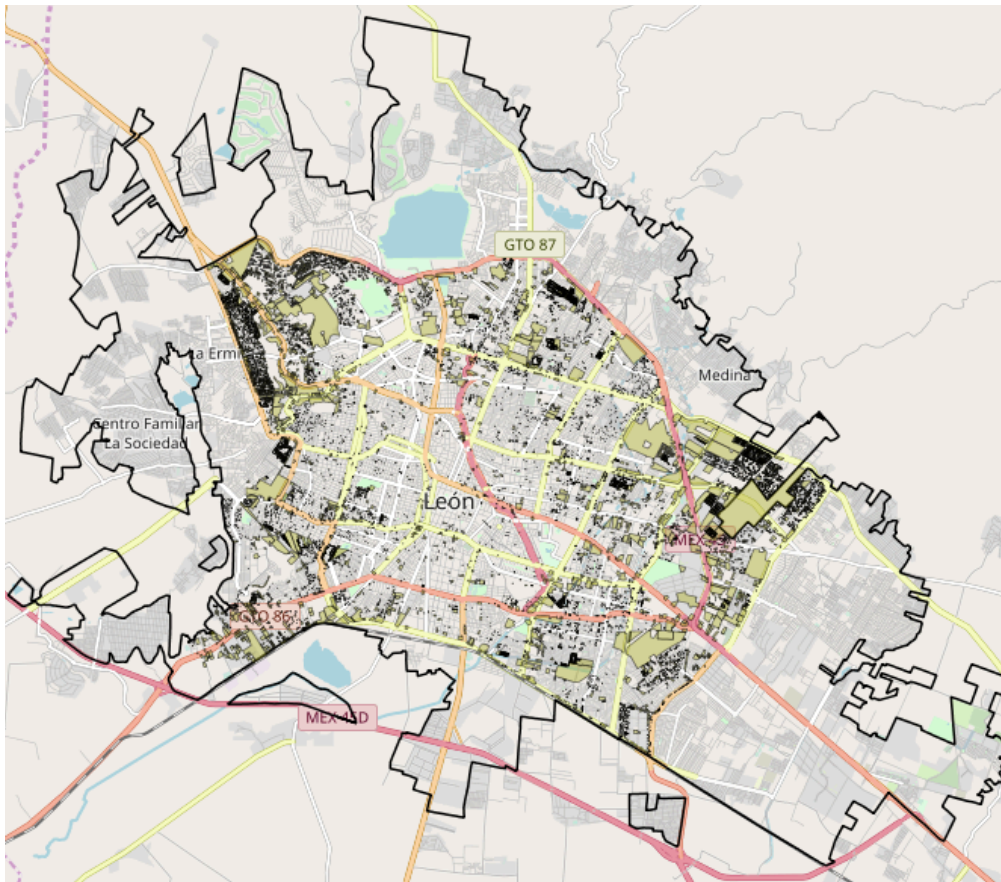


Figure 34: Empty Lots in Leon (Instituto Municipal de Planeación n.d.)⁵⁵

Two challenges, abandonment of houses and empty plots, have been causing land prices to rise and pushing housing developers to buy land on the outskirts of Leon. Additionally, the increasing price of land is also a consequence of speculation in the consolidated zones of the municipality (Instituto Municipal de Planeación 2015a, 14). Hence, the number of empty plots in central areas, building on the peripheries, as well as the severe land speculation has had an impact on the city and on social housing developments – shown in Figure 34 (Suárez Paniagua and García Vázquez, n.d., 7). Building on the peripheries is much cheaper and the policies which favoured these practices has worsened the situation of this housing sector. This housing stock has been severely affected because people who might have had access to this sector have not been satisfied with their location, services and infrastructure, causing more

⁵⁵ This is the most updated version of the map available, elaborated by IMPLAN.

issues around social housing (López-Silva et al. 2011). Understanding these issues in the context of Leon is crucial because analysing the land and the effect of policies reveal the challenges around social housing. In the next sub-section, I analyse the situation surrounding ejido and its impact on the city and in social housing development.

4.2.1 Ejido Land in Leon

Previously in Chapter 2, I explained the land tenure system and what ejido land is and its importance at a national level. In the case of Leon, ejido land and the regulations regarding this tenure system have had important repercussions. One of the ways to build social housing is to buy cheap land on the outskirts of cities, which is sometimes formed by ejido land. This land is cheaper due to its location and because it is usually agricultural land, where land use (zoning) can be changed to allow the construction of housing. Leon still has 50 ejido areas around the city that are shown in Figure 35 (Registro Agrario Nacional n.d.).



Figure 35: Ejido Land in Leon and urbanised area (RAN and Google Earth)

“A remarkable phenomenon that is occurring is the creation of a land market since the real estate companies have been acquiring ejidal land and small property for construction of housing complexes: they buy the land at low prices and make big profits with the sale of housing developments” (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015, 65).

We can see from the map (Figure 35) that the area of the ejidos is significant mainly because these plots are located near the urbanised areas of Leon. Also, it is clear that some of these plots are already urbanised or partially urbanised. It does not mean that it is a legal urban settlement; some are certainly informal.

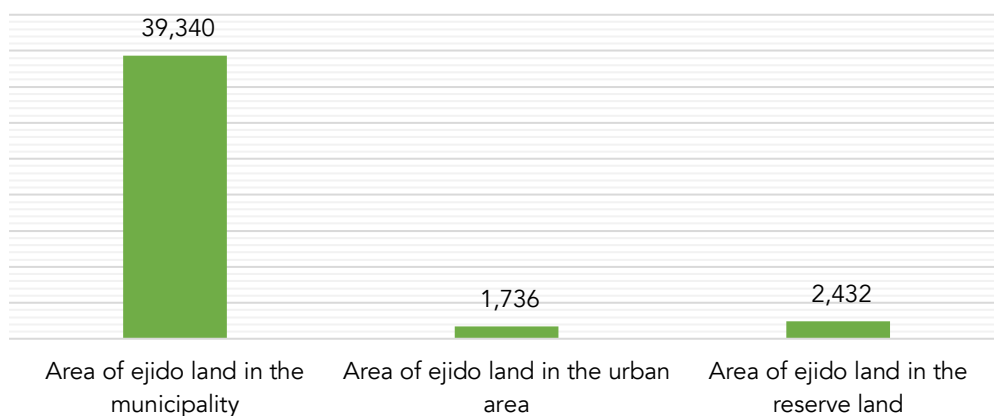


Figure 36: Ejido Land in Leon (Secretaría de Desarrollo Social 2012, 50)

“We are witnessing a decrease in the agricultural area in the different municipalities, due to the sale of the ejidal lands as private property, with the frequent change in the use of agricultural land to industrial and residential urban use”(Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015, 173).

Ejido has been an essential feature of the housing market, particularly in the social housing sector. In the case of Leon, there are still some issues in terms of regularisation of land (amend land status) and its value in the market. This has affected not only the urbanised area but also agricultural land in the city reducing the area available for this sector (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015, 65–66). Land tenure and social housing developments are firmly linked, and they are significant for the understanding of the built environment in

Leon. Ejido land and poorly defined ownership frameworks enable unregulated urban expansion.

4.2.2 Informal Settlements

Informal settlements started to expand rapidly during the 1970s and by 1975 the policies in Leon began to take into account the existence of these settlements. However, it was not until 1991, in the Urban Development Plan, that the council provided information about these settlements. According to this plan, by 1989, there were 218 irregular settlements mainly located on the north, northeast, southeast and west of the city (Mata Lucio 2009, 72).

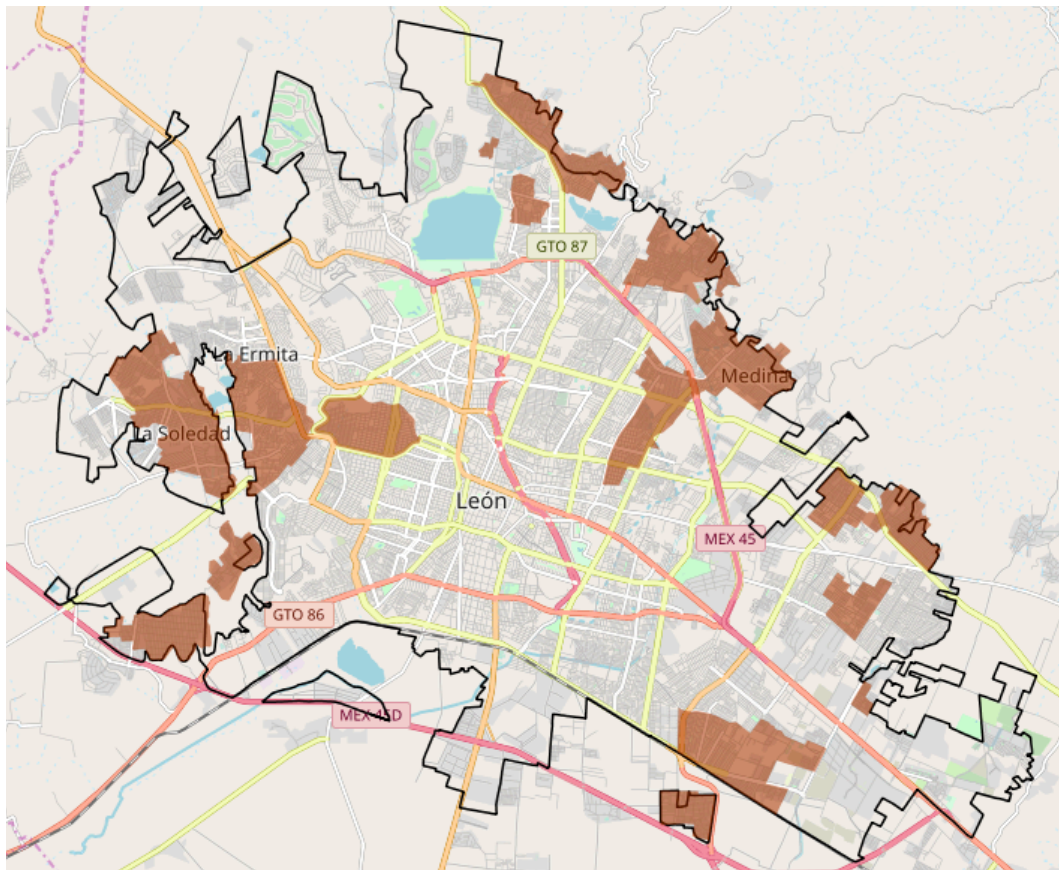


Figure 37: Poverty Polygons (Instituto Municipal de Planeación n.d.)

IMPLAN states that these settlements are a cause of land speculation. This issue has had an impact on the housing sector, particularly for the low-income population. Agricultural land is changing to urban, and this has been generating irregular settlements because this part of the population cannot afford to buy land in central areas of the city. Most of the settlements are located on the periphery due to its

nature and lack of services; they tend to be inhabited by low-income and poor families. IMPLAN has identified that these settlements are also part of the five most deprived areas in the city, which IMPLAN named 'Poverty Polygons' (Instituto Municipal de Planeación 2012b). The previous map (Figure 37) shows that the polygons are located on the peripheral areas of the city and some of them over the ejido land as shown in Figure 35. Peripheral expansion favours informal settlements and low-cost, low-density housing because land supply has been faulty in the city.

4.3 Housing in Leon

Housing in Leon has a notable influence on the growth of the city. Leon is one of the municipalities with the most significant number of houses (or dwellings, i.e. including apartments) in Mexico, occupying the seventh place in the country with a total of 394,844 houses (Instituto Municipal de Planeación 2017a, 82). One of the first indications of the rapid expansion of the city is the urban area of Leon covers almost 90% of the municipality.

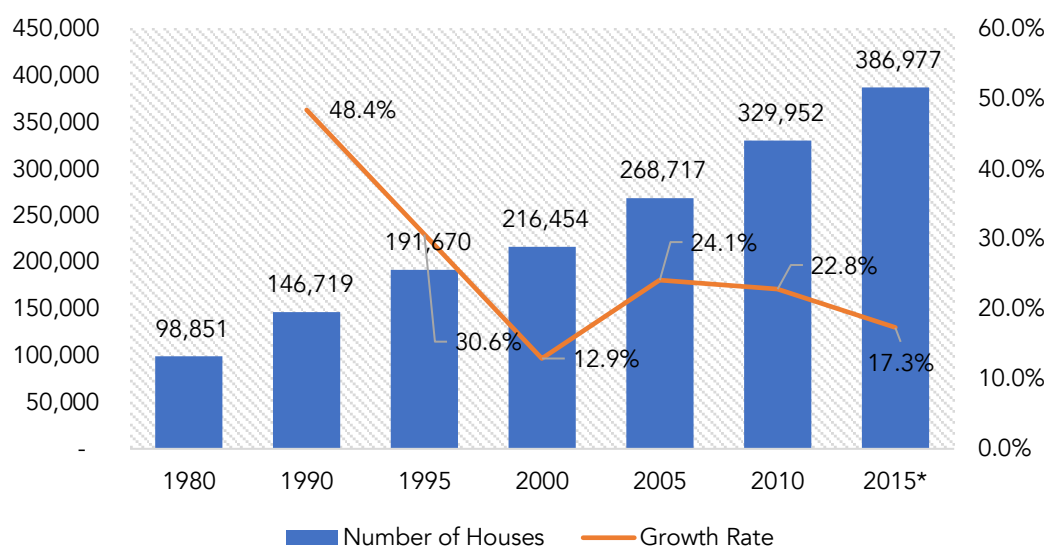


Figure 38: Housing Percentage Growth (Instituto Municipal de Planeación 2017b)⁵⁶

The growth rate of housing has been decreasing in the last decade and the number of houses built compared to the existing stock grew exponentially during the decade

⁵⁶ *Includes these types of housing: single house on a plot, houses that share the plot with another and duplex, triple or quadruple houses. Also, rooms on the roof of a building, rooms not built for housing and mobile homes.

of 1980. However, after this decade, the growth rate has been relatively stable – shown in Figure 38 (Instituto Municipal de Planeación 2017b). Lastra and Ferro agree that housing growth in Leon has increased due to the industrial and business growth, for example, from every 100 existent houses 24 are added. However, this growth rate includes the houses built in the informal settlements of the city (Lastra and Ferro 2004, 63).

The urban area is a significant part of the total area of the municipality and housing developments are still being built on the peripheries but there is a significant number of vacant plots of the central parts of the city as shown in Figure 34 and Figure 43 (Instituto Municipal de Planeación 2017a). Housing has been displaced to the peripheries. In the case of social housing, the density is around 47 houses per hectare, compared to 1.8 houses per hectare for 'Residential Plus's housing (Instituto Municipal de Planeación 2017a, 22). One of the causes of the rapid expansion in Leon is the exponential growth of housing and the need for it. Although IMPLAN acknowledge this issue, there has not been notable progress to tackle this concern. Looking at the case of Leon, it can be argued that housing provision and urban expansion are closely related.

4.3.1 Housing Tenure

In Mexico, policies and regulations encourage home ownership, and the rental housing stock is rarely promoted (Bredenoord and Cabrera Montiel 2014, 233). In the case of Leon, more than 65% of the population lives in their own house. Meanwhile, the percentage of people living in rented houses is just over 20% as shown in Figure 39 (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática 2015). Leon is above the national average of 13% of the population living in the rented sector. The particularities of tenure in Leon create a unique situation compared to other parts of the country.

According to the council, the city of Leon has a particular issue because there has been a larger reduction in the ownership of houses compared to the rest of the country. The national average is 70% in 2015 while in Leon it is 65% (Instituto Municipal de Planeación 2017a, 86). This situation is considered by the local

The City of Leon

government to be a problem but, it is not entirely clear why it is considered an issue (and it is a small difference). Gilbert and Varley identified that in Latin American countries, tenants are often poorer than owners (Gilbert and Varley 1991, 100). Hence, it can be an indication that this argument could be one of the reasons why the council finds this situation challenging.

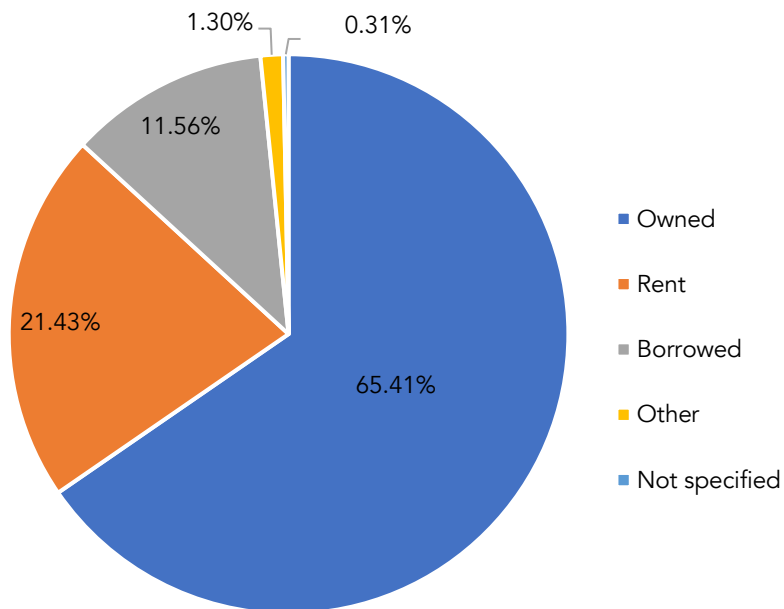


Figure 39: Housing Tenure in Leon (CONAVI n.d.)

The National Housing Commission (CONAVI) classifies housing tenure as: purchased, build, self-build ⁵⁷, inheritance, government's donation and other. In the case of León, the percentage of population which lives in purchased houses is significantly higher than in the rest of the state and the country. Purchased houses comprises almost 60 per cent of the total of non-rented houses, but in Guanajuato and the country is only around 30 per cent – shown in Figure 40.

⁵⁷ In Mexico, 'build house' refers to houses design by an architect and build by a construction company. It is mainly for the middle to the upper class. Meanwhile, 'self-build house' refers to housing design and build by the occupants. It is mainly owned by the working class, and it is built in informal settlements.

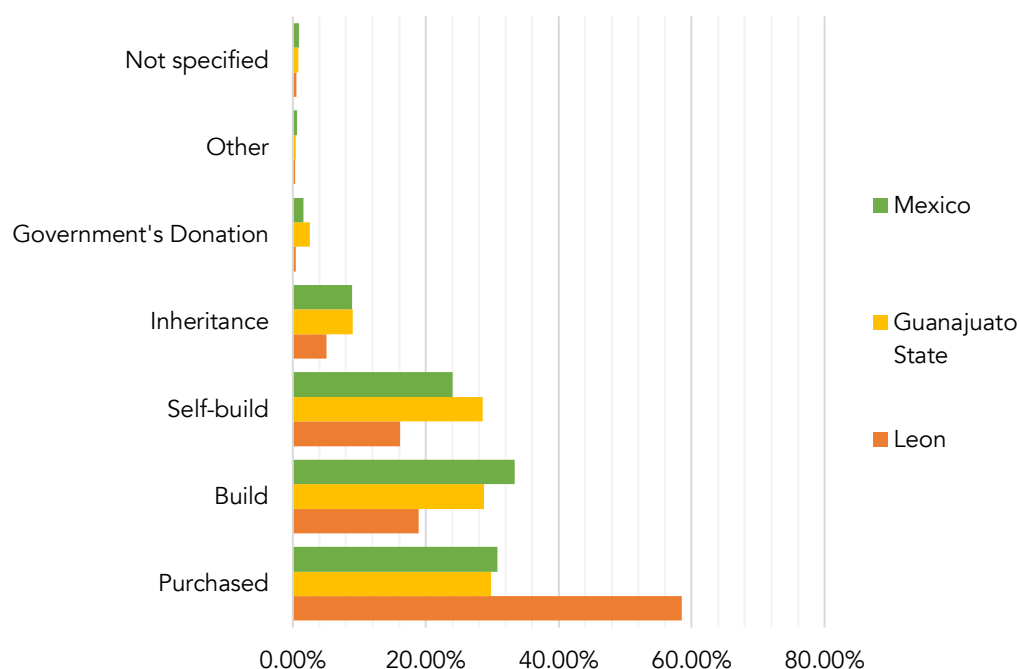


Figure 40: Housing Tenure (CONAVI n.d.)

The housing market in Leon is dynamic there are a significant offer and demand of houses due to the accelerated population growth – shown in Table 6 – derived from the industrial expansion and immigration (Instituto Municipal de Planeación 2012a). This continual need for expansion has led to the construction of horizontal housing developments on the peripheries of the city and to an annual housing growth rate of five percent (Instituto Municipal de Planeación 2012a).

Table 6: Population Growth in Leon (Instituto Municipal de Planeación 2017b)

Year	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Population	867,920	1,042,132	1,134,842	1,278,087	1,436,480	1,527,668

Besides, the amount of build and self-build housing has a lower percentage compared to the rest of the state and country. Leon has around 10 to 18 per cent of these types of acquisition, but the rest of the country has a higher percentage which goes from 24 to 33 per cent of the housing stock (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática 2015). All of these characteristics make Leon a particular case of study in the country. Its geographical location and industrial background have led

The City of Leon

to a unique housing market. Also, the existence of the institutions IMPLAN and IMUVI, and their research focus on urban studies offer the opportunity to understand the perspective of the public sector.

4.3.2 Housing Typology

The typology, design and configuration of Leon's housing stock is important in understanding the particular issues and needs of the city's population. Non-renting households in Leon are mostly in single unit houses; more than 90% of the population in Leon lives in this type of housing – shown in Figure 41. In the other hand, only around 5% of the housing stock are flats and the rest of the population is living in *vecindades*⁵⁸ or another type of housing unit.

IMPLAN recognises the challenges that these characteristics represent for the housing stock of the city. The fact that only around 5 percent of households live in vertical housing is one of the results of urban sprawl due to the rapid expansion of the city. The connections of land acquisition, building density and informal settlements are indications of this urban sprawl in Leon. The urban density is also low, and the highest density within the city is not in the central parts of Leon. In the historical centre, the communities who lived in this area were displaced towards the peripheries of the city causing an uneven housing density throughout the city. IMPLAN recognises this situation and believes that it is necessary to increase the density in a more even way (Instituto Municipal de Planeación 2012b).

⁵⁸ A *vecindad* is a particular type of building in Mexico which consists of several housing units that shared a patio and other amenities such as lavatories or kitchens.

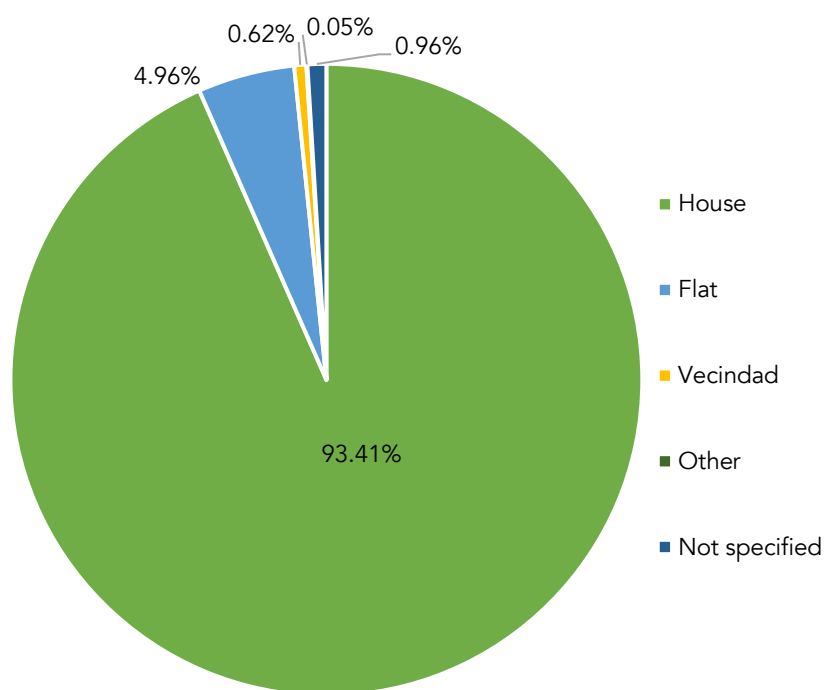


Figure 41: Type of Non-Rented Housing in Leon (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática 2015)

CONAVI created a classification for housing according to the value of the house, the type of construction and the funding for buying the house and it is part of Código de Edificación de Vivienda⁵⁹ - shown in Table 7. The categories 'economic', 'popular' and 'traditional' are all considered to be social housing, but there is a distinction in size and price. Housing in the other categories of the classification ('Median', 'Residential' and 'Residential Plus') are not normally acquired through a federal agency and are usually in gated communities or middle-class neighbourhood (CONAVI 2017, 61).

⁵⁹ Building Code for Housing

Table 7: CONAVI Housing, Classification, table elaborated by CONAVI (CONAVI 2017)

Housing	Built-up Area	Unit of Measure and Update ⁶⁰	Number of Rooms and Parking Spaces
Economic	40m ²	Up to 118	1 Bathroom – 1 Bedroom Kitchen – Multipurpose Area
Popular	50m ²	118.1 to 200	1 Bathroom Kitchen Living/Dining Room 1 – 2 Bedrooms 1 Parking Space
Traditional	71m ²	200.1 to 350	1.5 Bathroom Kitchen Living/Dining Room 2 – 3 Bedrooms 1 Parking Space
Median	102m ²	350.1 to 750	2 Bathrooms Kitchen Living Room. – Dining Room 2 – 3 Bedrooms Service Area 2 – 3 Parking Space
Residential	156m ²	750.1 to 1,500	3 – 4 Bathrooms Kitchen Living Room. – Dining Room 3 – 4 Bedrooms TV Room Service Area 2 – 3 Parking Space
Residential Plus	More than 180m ²	More than 1,500	3 – 5 Bathrooms Kitchen Living Room. – Dining Room 3 + Bedrooms TV Room – Gym Entertainment Room Garden Service Area 3 + Parking Space

⁶⁰ UMA is the economic reference in pesos to determine the amount of payment of the obligations and taxes according to the federal laws of the federal entities, as well as in the legal dispositions that emanate from all the previous ones (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática n.d.)

This classification is the basis for the categories used by IMPLAN to analyse the housing stock inventory in Leon. In the case of the Leon, IMPLAN added more types to this classification (Instituto Municipal de Planeación 2012a). These additions are barrio, historic neighbourhood, established neighbourhood, rural housing, country housing, vertical 3 – 4, vertical 4 + which are based on their location within the city or their height in the case of vertical housing. In case of vertical housing this classification is based purely in its form thus it could be formed by social housing to upper-class housing. The total categories established by IMPLAN are:

- Economic Social Housing
- Traditional Social Housing
- Popular Social Housing
- Median Housing
- Residential Housing
- Residential Plus Housing
- Self-Build Housing
- Barrio
- Historic Neighbourhood
- Established Neighbourhood
- Rural Housing
- Country Housing
- Vertical 3 – 4
- Vertical 4 +

In 2010, the total number of 'built houses' in Leon was around 379,085, according to IMPLAN, shown in Figure 42. Combining the three categories of social housing, the total number of houses is 172,199 which represents 45% of the housing stock in Leon while vertical housing just represents 0.96% (Instituto Municipal de Planeación 2012a). It is clear that social housing is a significant proportion of the housing stock in the city.

Additionally, IMPLAN produced a map in which they indicated the location of the typology, based in the predominant type of housing in that area (Figure 43). The map illustrates that social housing is usually built on the peripheries of the city, vertical housing is scarce, and there is a clear fragmentation in the city. Suárez, Martínez and García describe Leon as a city with social and territorial fragmentation. They explain that it is caused by housing stock distribution, its construction and the rapid growth of the commercial sector (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015).

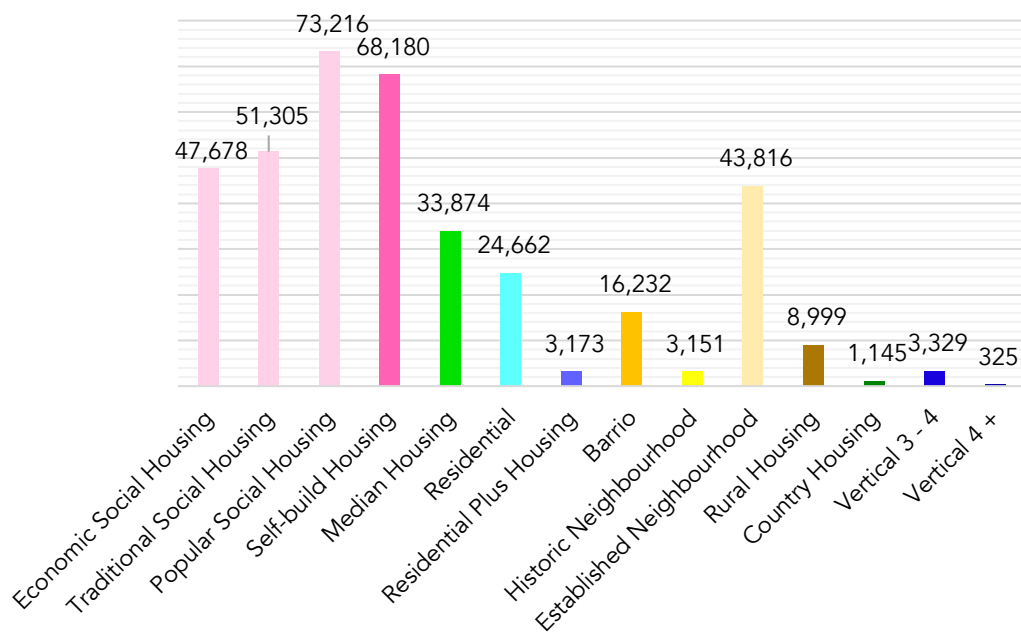


Figure 42: Housing Typology in Leon (Instituto Municipal de Planeación 2012a)

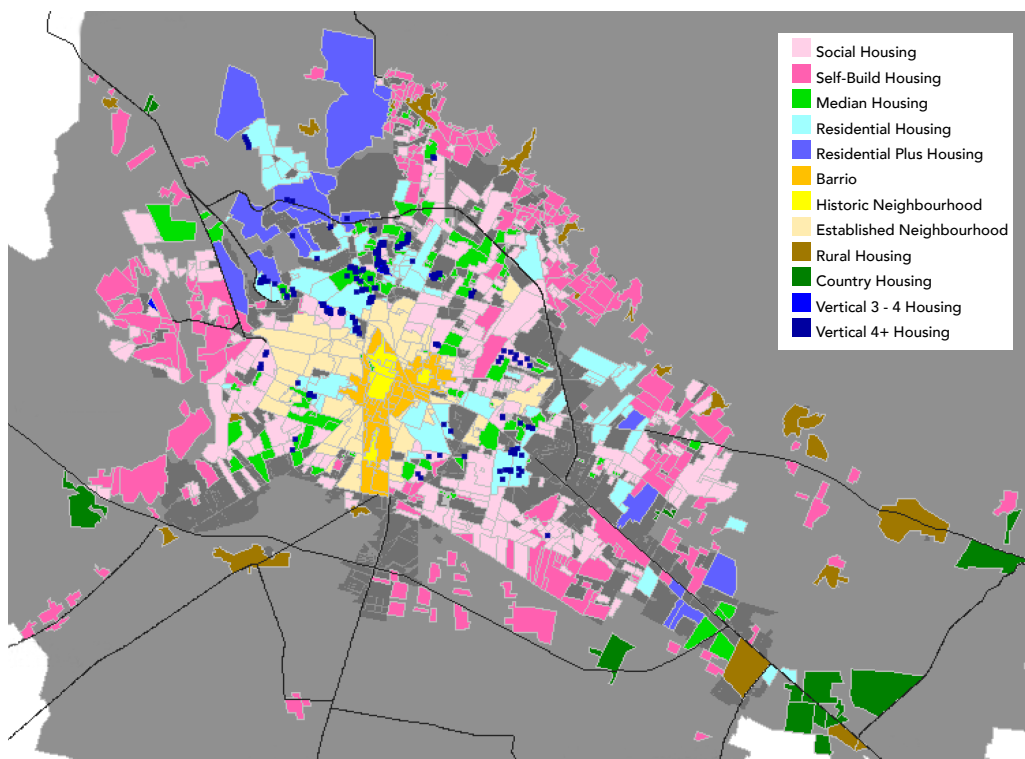


Figure 43: Housing Typology, map elaborated by IMPLAN (Instituto Municipal de Planeación 2012a)



Figure 44: Social Housing in Leon, Guanajuato (Photos by author)



Social housing is important not only as the most significant proportion in the housing as seen Figure 42 in stock but also as a prominent factor in the urban expansion of Leon. This expansion has been having an impact on land availability, the economy and urban areas which will be discussed later on Chapter 6.

4.3.3 Housing Finance

Earlier in this thesis, I introduced the different federal agencies to which people might apply for a mortgage. In the state of Guanajuato, people owning houses got their property by different means, with 67 percent buying the house with their own resources, shown in Figure 45. The majority of people who got financial help obtained the mortgage through INFONAVIT, FOVISSSTE or PEMEX. Banks or other financing institutions granted just 8 per cent of the resources (Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática 2015). This information indicates that it is difficult for most of the population to acquire a mortgage through the government and even more complex through private financing institutions.

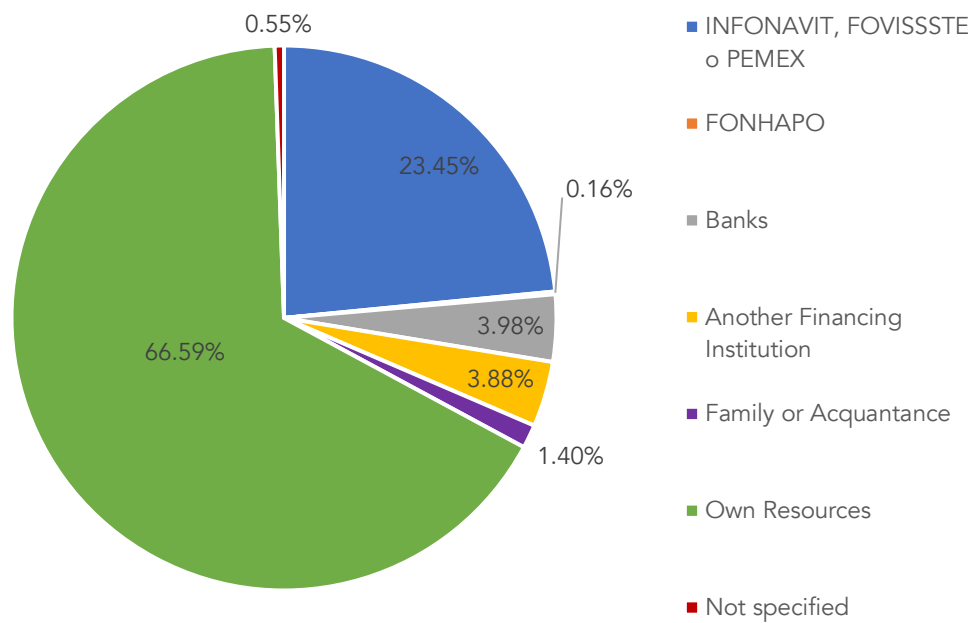


Figure 45: Financing in Guanajuato to Acquire Houses

The City of Leon

The number of credits or subsidies granted for house buying in the state of Guanajuato has been almost the same from 2008 to 2012, but with a significant rise in 2008 – shown in Figure 46. These numbers represent the financing of a household; however, the mortgage might come from a combination of different agencies. Thus, the numbers do not necessarily equal the number of houses (Fundacion CIDOC et al. 2013).

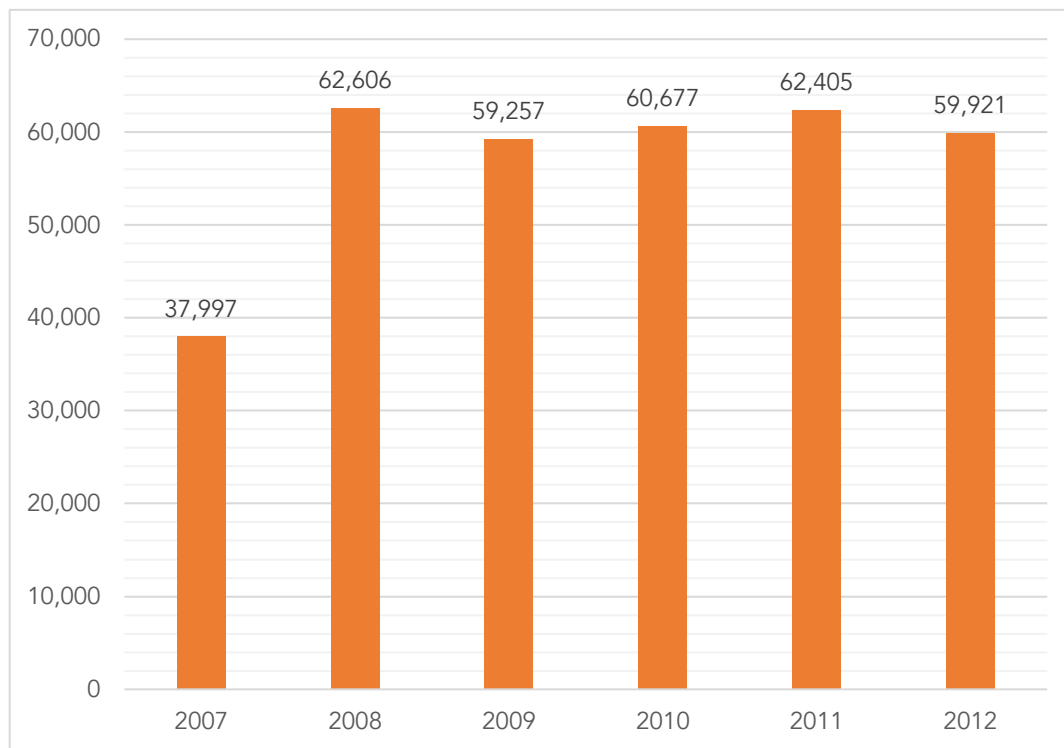


Figure 46: Federal Credits granted for Housing in Guanajuato (Fundacion CIDOC et al. 2013)

Access to a mortgage to get a house through the three different levels of government is getting more complicated. By 2015, it was necessary to be “backed up” by more than one agency to have enough money to acquire a house. Thus, the number of credits is increasing, but the number of houses is decreasing – shown in Table 8. The situation is getting worse because, in 61% of the cases, at least two family members have to get a credit to be able to pay a single house (Instituto Municipal de Planeación 2012b).

Table 8: Credits granted for Housing in Leon; table elaborated by IMPLAN

(Instituto Municipal de Planeación 2012b)⁶¹

Year	Houses delivered	Credits exercised	Credits to improve the house	Total of Credits
2002	8,666	8,666	117	9,165
2003	12,333	12,333	42	12,635
2004	12,953	12,953	9	13,058
2005	11,264	12,130	87	12,217
2006	12,635	14,060	14	14,145
2007	11,629	14,803	1,391	16,227
2008	10,508	14,937	1,414	16,431
2009	11,174	15,821	1,721	17,622
2010	10,678	16,019	5,457	21,576
2011	10,555	16,788	3,708	20,666
2012	9,093	14,541	4,894	19,489
2013	11,219	16,176	6,238	22,684
2014	12,939	20,214	6,936	27,203
2015	10,578	17,084	6,013	23,778
2016	11,233	21,479	2,869	21,479

Nevertheless, purchasing power in the housing sector in Leon is high compared to the rest of the state and the country, as seen in Figure 40. This might be the result of the industrial and commercial sectors in Leon which have become hugely important not only on a local but also on a national level. However, acquiring credits through federal agencies in the city has been in decline in the last few years; by 2012 according to IMPLAN only 38% of the population has access to them house (Instituto Municipal de Planeación 2012b).

⁶¹ Sources: IMUVI, IVEG, INFONAVIT, SHF, FONHAPO, SOFOLES, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda.

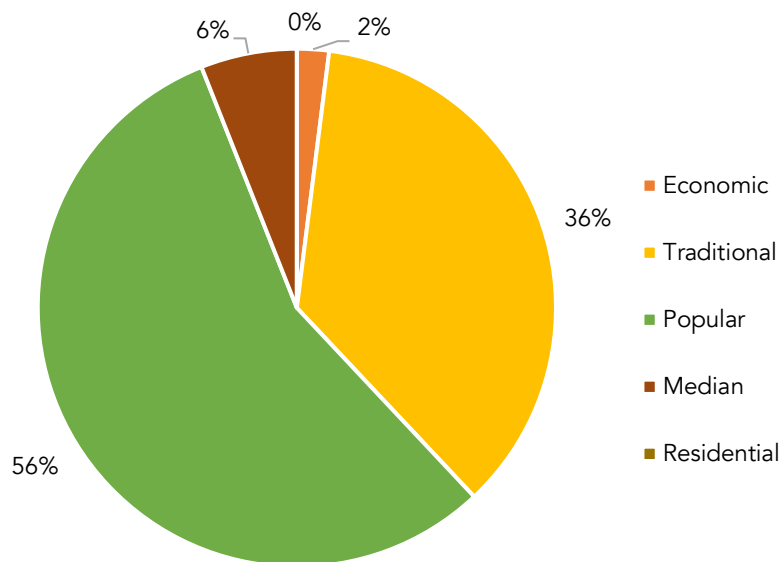


Figure 47: Typology of houses offered in Leon, June 2012

(Instituto Municipal de Planeación 2012a, 125)⁶²

Although purchasing power in Leon is high and the number of people who got a mortgage has decreased in the last few years, social housing in this city is still a significant part of the housing market shown in Figure 47. It has been a crucial element in the urban growth of Leon during recent decades, and it still has a part to play in the economy of the city because it is the most common type of housing offered in Leon. Despite the growing economy of the city, the low-income population still struggles to afford a house. The current financial system within the social housing sector hinders the possibility to acquire enough mortgage to purchase a house.

4.4 Housing Challenges in Leon

In this section, I will look at the main issues regarding social housing in the specific context of the city of Leon. I focus on the particular challenges that Leon faces in this housing sector, how this sector affects the city and hinders sustainable development in Leon.

⁶² Sources: AHM and RUV

4.4.1 Housing Backlog and Precarious Housing

In the case of Leon, housing backlog comprises the number of new houses which are inadequately built and the houses in poor condition, according to IMPLAN. This is a different definition of 'backlog'⁶³ from that on Chapter 2 – it does not include lack of housing. IMPLAN describes the first case corresponds to houses which are built with low-quality materials or because they have a short life span. While, the second case is houses which have not enough space for their inhabitants and that are kept in a precarious condition (Instituto Municipal de Planeación 2012a). In 2015, CONAVI established around 8% of houses are considered to be in a 'housing backlog' situation because they are poorly built or space it is not enough for its inhabitants (H. Ayuntamiento de León 2018, 28)

The proportion of the population living in poverty in Leon is 37.8%; a further, 38.5% lives in a vulnerable condition, and only 23.7% is considered not poor. According to IMPLAN, the need for new housing is approximately 15,000 houses, but renovating houses which are built with low-quality materials almost double the number. The council acknowledged the problem of low-quality housing and the need to renovate housing (this could range from improving the structure, to rebuilding rooms to adding/enlarging areas of the house) (Instituto Municipal de Planeación 2012a, 63). This information reported by the council reveals that another issue is the quality of the houses and how they are built as well as how many dwellings are still needed for the population of Leon. There is not only a need for new houses, but there is a significant amount of the population living in a precarious condition. Additionally, the abandonment of houses in Leon has been another challenge for the municipality during the last few years, this will be explained in the following section.

4.4.2 Vacant Houses

Mexican cities, as mentioned in Chapter 2 have been struggling with the problem of vacant houses, especially of those located on the outskirts, and Leon is not an exception. According to the Census of 2010, the total number of houses in Leon is

⁶³ It can also be understood as housing deficit

The City of Leon

379,085, including all the typologies. Meanwhile, the number of vacant houses is 60,801, and social housing represents 45.42% of those empty houses as seen in Table 9 (Instituto Municipal de Planeación 2012a).

Table 9: Uninhabited Houses in Leon (Instituto Municipal de Planeación 2012a)

Typology	Houses	Uninhabited Houses	Percentage of Uninhabited Houses
Economic Social Housing	47,678	11,672	24.5%
Traditional Social Housing	51,305	7,513	14.6%
Popular Social Housing	73,216	12,587	17.2%
Self-build Housing	68,180	8,509	12.5%
Median Housing	33,874	5,597	16.5%
Residential	24,662	4,089	16.6%
Residential Plus Housing	3,173	523	16.5%
Barrio	16,232	2,889	17.8%
Historic Neighbourhood	3,151	667	21.2%
Established Neighbourhood	43,816	4,424	10.1%
Rural Housing	8,999	1,088	12.1%
Country Housing	1,145	67	5.9%
Vertical 3 - 4	3,329	1,094	32.9%
Vertical 4 +	325	82	25.2%

Monkkonen argues that housing procurement and the finance system in the housing sector are inefficient. This encourages the abandonment of houses creating a significant number of vacant houses, especially those located on the peripheries of the cities. Leon is facing the challenge of abandonment of houses on the peripheries due to the current procurement of social housing. Its financial system the construction of developments without noting the real demand.

“I argue that the present finance system has significant perverse incentives for developers and members. The Mexican government should reform its housing fund to make lending for housing respond to people’s demand, reduce the over-all rate of building and prevent the construction of housing that ends up abandoned by owners and illegally occupied by others” (Monkkonen 2018a, 3).

Although Leon has been suffering from this problem, there are some differences compared to Mexican cities of about the same size. According to Monkkonen's study the city of Leon has a unique spatial distribution of empty houses, as shown in the following figure. This map (Figure 48) shows the percentage of vacant houses per AGEB⁶⁴ in Leon and the even distribution across the city (Monkkonen 2018b, 6). It presents how the peripheries which are formed by social housing developments are profoundly affected by the abandonment of houses⁶⁵. Meanwhile, the city centre shows also vacant houses because of the tendency to push its inhabitants away and only be a commercial and business area.

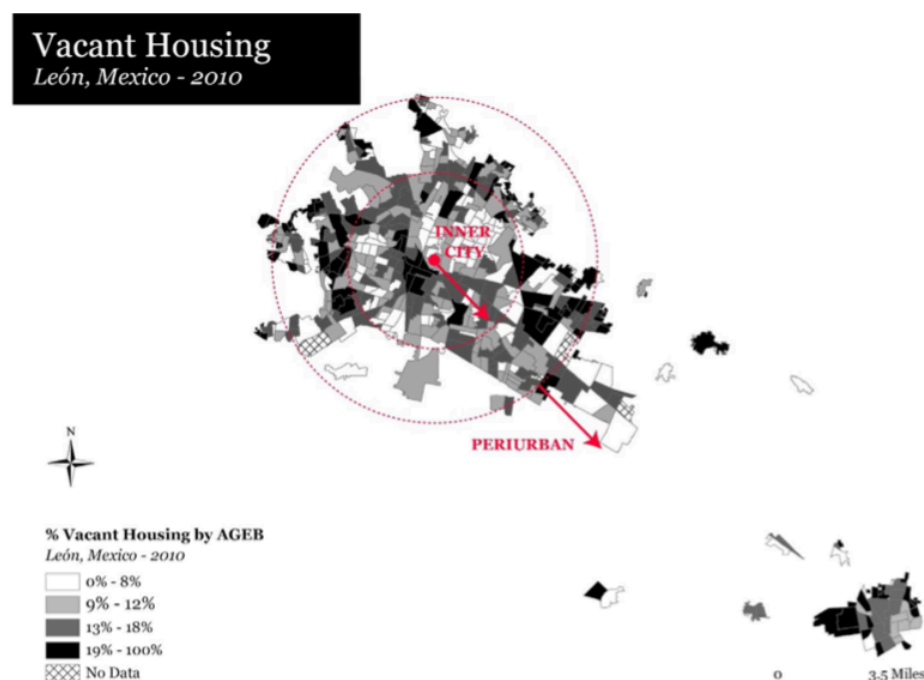


Figure 48: Share of vacant housing by census tract, Leon Guanajuato (Monkkonen 2018b)⁶⁶

The council recognises the problem of abandoned houses, particularly in the social housing sector. They argue that it is necessary to completely change 'traditional

⁶⁴ Basic Geo-Statistical Area

AGEB is defined by INEGI as: An urban AGEB is a geographical area occupied by a set of blocks perfectly delimited by streets, avenues, walkways or any other feature of easy identification in the land. The land use is mainly residential, industrial, service, commercial, etcetera, and they are only assigned to the interior of the urban areas, which are those with a population greater than or equal to 2,500 inhabitants and in the municipal capitals (CONEVAL n.d.)

⁶⁵ Abandoned houses can become occupied by squatters. However, some of them stay empty, creating a mix of vacant houses and houses occupied illegally.

⁶⁶ Map elaborated by Monkkonen. Sources: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI (2010)

planning' in housing because the communities who will live in these areas do not take part in the process of procurement. The municipality considers that this is a reflection of social housing being built on the peripheries of the city. Then, according to IMPLAN, the causes of abandonment of houses are lack of services and location (Instituto Municipal de Planeación 2012a). Abandonment of houses is the consequence of poorly designed urban regulations, but also the reflection of housing provided often of variable quality. These challenges are hindering the effective application of sustainable strategies because of the poorly provision of these developments.

4.5 Conclusion

Recognising the history of the city and the relevant events which had influenced the development of Leon is essential to understand the urban expansion and social housing development. Analysing the context and how it has influenced the city and its growth is crucial to interpret the circumstances around social housing. After looking at the historical background in a general overview, it was also essential to focus on the urbanisation and urban expansion of the city more thoroughly and how affected the housing sector. This chapter shows the analysis of why and how the city has been growing, especially in the housing sector.

Looking at urban growth of Leon and the context are fundamental to explore the procurement of social housing and find out which characteristics interfere with the application of effective, sustainable strategies. The history of Leon as an industrial city has a relevant influence on the housing sector. Also, the expansion of industrial areas has been encouraging the settlements of housing developments on the peripheries of the city. Even the influence of the Church has had an important role on the expansion of the city and the regulations for construction and urban development as seen previously in this chapter.

The constant industrial expansion of Leon encourages inward migration increasing housing demand. High demand of housing led to an expansive social housing construction which is provided often of variable quality. Then the inadequate and complex ejido land ownership frameworks allowed the unregulated peripheral

expansion. This expansion enables the construction of informal settlements and low-cost low-density housing because land supply has been lax in Leon. The present condition is therefore sprawl with little financial reason to develop in the city centre. These challenges hinder adequate procurement of social housing affecting the city and the quality of life of its inhabitants.

Leon is a city with a great importance for the region and the country. This relevance is due to its economic growth, location and industry. Urban growth and the increasing amount of housing stock affect different aspects of the city, its social, environmental and economic dimensions. Thus, it is crucial to understand the urban expansion, its causes and consequences as well as the effect of social housing developments in this city. This understanding of the context helps to identify what, how and why certain sustainable strategies work or not in the city of Leon. Learning from the past is the introduction to move towards sustainable development in the social housing sector. Acknowledging the role and the importance of the different stakeholders is also the basis to procure sustainable social housing in this city.

Methodology: Research Plan, Fieldwork, Data
Collection and Analysis

5 Methodology: Research Plan, Fieldwork, Data Collection and Analysis

5.1 Introduction

This chapter explains the justification of the methodology on which this research is based as well as the approach taken for the fieldwork. It also presents the qualitative methods and the use of other methods to justify the investigation. The strategies include semi-structured interviews, direct observation, photography, document analysis as well as the process behind the selection of the case studies for the collection of data. Finally, this chapter discusses the ethics in this research and the processes followed to address this research.

5.2 Methodological Approach

This investigation recognises the complexities surrounding housing. These complex environments have been looked through the perspective of different disciplines and encompassing different subjects. Clapham establishes that the nature of housing is complex and a unique commodity, housing in one concept. These are many components that are particular to each house which identify it as well as connecting it to external factors such as public or private facilities. Hence, houses are regarded in society as goods and a signal status (Clapham 2018, 174). Hence, the nature of this research needs to have different methods which allow specific perspectives of different actors involved in social housing provision in Leon. This enables me the capacity as a researcher to have a better understanding of the current situation of social housing in Leon.

According to Kemeny, housing research tends to have a narrow focus concentrating on housing markets and housing policy which can be problematic because this could neglect wider issues (1992, xv). Regarding the situation in Mexico, according to Villavicencio there is also a lack of research focusing on the efficiency of social housing procurement and looking into the social achievements in this housing area (1997, 210).

In Mexico, most housing studies are based on the use of the home, focusing on construction quality and spatial layout. Hence, this research looks into the policies

Methodology

and regulations as well as how housing procurement might be improved. This research additionally examines the processes of housing procurement, urban impact, the understanding of sustainability in social housing and how sustainability can be addressed in this housing sector. These objectives are analysed through the different perspectives of stakeholders as well as the examination of documents and direct observations of the primary activities surrounding social housing programs and its implementation in the city of Leon. This allows me to establish if the current programs promoting sustainability are efficiently applied and if not, how they can be improved.

In this investigation there is a focus on policymaking but in conjunction other factors. It is fundamental to look into regulations, programs, housing procurement and policies because they have a profound influence on housing research. Clapham establishes three different approaches in the area of housing research and policymaking: the rational approach, the political approach and the structural approach (2018, 168).

For the basis of this analysis the approach that suits better the Mexican situation and this investigation is the political approach. This approach in housing policymaking facilitates the investigation of the factors which are important in the social housing sector in Leon. The political approach is informed by the existence of different groups of society and alternative discourses which affects policymaking. This approach allows us to improve and enrich the issues addressed in this thesis as well as recognizing the different discourses in the social housing sector. This approach can highlight differences and agreements between the involved parties (private developers, government and occupants) (Clapham 2018, 169–70). The particular political approach is based in social constructionism which emphasises the relevance of the social actors involved. Looking at different perspectives, attitudes and discourses can also reveal inconsistencies and disagreements (Clapham 2018, 170). Therefore, qualitative methods are ideal to understand what is happening in the social housing sector within the political path through a social constructionist approach. Using qualitative methods allows me to investigate social housing in its

natural setting, this means there is a better understanding of the specific context of this housing stock in a unique context, in this case, the city of Leon. In the next section, the justification and the application of each method used throughout the investigation is presented.

5.3 Research Design: Qualitative Methods and Literature Review

The nature of this research leads to apply qualitative methods to understand social housing procurement and the effectiveness of sustainable programs and strategies applied in the city of Leon. The primary reason for using qualitative methods is the ability of contextualised and situate a specific set of circumstances to investigate as well as to understand the different perspectives of stakeholders. Groat and Wang state that qualitative research strategies intend to have an understanding of a 'real-world situation' and seek to explain and/or describe socio-physical phenomena in complex contexts in a holistic manner (Groat and Wang 2013, 222). The strategies for this research include semi-structured interviews, direct observation, focus groups, document analysis (policies, regulations, programs) and photographs.

It is crucial to clarify that qualitative research is not built upon only one theory or one method (Gray 2018). The use of qualitative methods allows the researcher to analyse how people understand concepts as well as providing a focus on a specific context and the people embedded in the researched situation (Barbour 2008, 13). Qualitative research gives the capacity to interpreted contemporary circumstances, but it also gives the researcher a significant part and role in the research outcome (Groat and Wang 2002).

In qualitative research, the researcher's background, gender, point of view, and so forth, all comes into play. This does not mean than personal elements can randomly affect the findings, but it does promote the view – and it is essentially a philosophical stance – that "pure objectivity" is impossible. This is particularly true of complex – social – cultural settings" (Groat and Wang 2002).

Qualitative research methods are suitable for investigating through the personalisation and place a specific set of circumstances. This methodology consists in recognising a group of qualities which most of the time are understood as being

Methodology

subjective. However, it has an essential part to play in studies based in architectural humanities (Lucas 2016, 36–37). Most importantly it helps to gain new perspectives on well-known subjects (Gray 2018).

In this case, social housing and sustainability are subjects of ten investigated in the last few decades. However, being able to look into a specific series of programs and they have been applied by the council in the city of Leon in the last three years in a unique context gives a particular overview of the situation. The data was collected during a series of fieldtrips – see Table 10 – and analysed through a diversity of approaches within qualitative research methodologies. Although this research is not about “theory making” the principles of grounded theory are used to give structure and a framework to this investigation.

Table 10: Fieldtrip to Leon, Mexico

Phases of Fieldwork	Dates
First Exploratory Fieldtrip	14/March/2016 – 08/April/2016
Second Fieldtrip	02/May/2017 – 31/May/2107
Third Fieldtrip	11/April/2018 – 18/April/2018

Qualitative methodology allows to adapt to each individual purpose, in this case, understanding the environment of social housing and its relation to sustainability. It helps to describe particular settings and share specific stories (Bencich et al. 2002). Overall the qualitative research methodology in this investigation is underpinned by grounded theory methods. Originally, Glasser and Strauss developed this method in the late 1960s to comprehend how personal experiences are crucial to research (Leavy and Bryant 2014, 2). One of the main objectives of grounded theory was to research without any preconceived opinion or notion about the study because they argued that this method can improve the capacities to develop theories (Groat and Wang 2013, 234; Leavy and Bryant 2014, 5).

“Grounded theory methods consist of systematic, yet flexible guidelines for collecting data to construct theories from the data

themselves... begins with inductive data, invokes iterative strategies of going back and forth between data and analysis, uses comparative methods and keeps you interacting and involved with your data and analysis, uses comparative methods and keeps you interacting and involved with your data and emerging analysis" (Charmaz 2014, 1).

Then, Glaser and Strauss differed in the application of the method. Glaser stated that the researchers should avoid relevant information about the investigation, either literature review or any other project closely related (Leavy and Bryant 2014, 20). Meanwhile, Strauss and Corbin emphasised the importance of having a theoretical statement to facilitate a predication for the theory. Hence, Glaser had as a main characteristic for the grounded theory method the lack of a preconceived theory, but Strauss and Corbin established the importance of having a theoretical statement (Knight and Ruddock 2008, 87–88).

There is now some consensus within the community using grounded theory methods that it is crucial to explore in advance material relevant to the subject because it helps to have a better understanding of the subject and it provides references and ideas of what research has been done (Leavy and Bryant 2014, 30). Also, in qualitative research, the use of literature and its position is less predetermined than in quantitative research which usually places a standalone literature review at the beginning of the research (Gray 2018). Therefore, this research follows the Strauss Corbin approach because it helped to determine the path of the study. This research uses literature review specifically to contextualise the field of enquiry by investigating the origins of social housing in Mexico. The distinctive patterns of tenure in Mexico are examined as they influence the fundamentals of housing development and tenure.

5.3.1 Analysis of Qualitative Data

The grounded theory approach allows the researcher to collect data in various ways. It helps the researcher to categorise the information gathered during the research in different groups which are crucial to addressing the conditions of the phenomenon (Creswell 2013, 195). For the purpose of this research and comprehending its context, the primary data are the information collected during field trips to the city

Methodology

of Leon. Using this method gives priority to primary data to then focus on a direction and understand the conditions of social housing in Leon and sustainability. The ability to understand the context and the data before learning how to address sustainability in a specific context. It is adequate for this analysis because it is based on the data collected, and it gives an insight into the subject of research, social housing procurement (Leavy and Bryant 2014). The fieldwork consisted of a series of trips in which I use a base, qualitative methods which allowed me to understand the context and views regarding social housing in this city. Most importantly, I was able to observe what was happening with regulations, programs, housing procurement and strategies applied in social housing by the council and private developers in the city of Leon.

The context of the research influences methods, but they are also profoundly affected by the participants. It is critical to adapt methods to the participants of the investigation. Also, when research involves qualitative methods becomes a personal journey for the researcher. In the nature of this study, the identities of the researcher – citizen, architect, neighbour – tend to be sublimated because they can be a source of tension. However, it is crucial to recognise that they are a source of insight to these identities form the path of the researcher. They are the sources of the questions, and it helps to guide the path to answer the research questions (Bencich et al. 2002, 300–301).

Using this mix of methods help to create a research structure which will help to answer the central questions of this research. Table 11 presents the framework of the investigation focusing on the questions and the objections of them. It also shows the main methods used to answer each question. This table not only provides a framework for the research, but it also provides the central core of the fieldwork.

Table 11: Research Structure

Main Questions	Specific Questions	Objectives	Methods
How to identify and apply effective sustainable social housing strategies in Leon, Mexico?	How social housing has been developed in Mexico and Leon?	Describe the evolution of social housing in Mexico and Leon with an emphasis on urbanisation and regulations.	Literature Review and Document Analysis
	What are the main challenges of social housing procurement?	Identify the main characteristics of social procurement in the city of Leon and the perception of the stakeholders.	Semi-structured Interviews, Focus Groups, Direct Observations and Photographs.
	What has been the role of the stakeholders in social housing procurement?	Determine the attitudes and perceptions of the main actors towards social housing	
	What is the perception of the actors regarding sustainability in social housing?	Identify and analyse the understanding of sustainability in social housing.	

5.4 Research Methods

The main aim of the fieldwork is to interpret the current situation and procurement of social housing because field-research aims to concentrate on contextualising and prioritising the circumstances that surround the phenomenon. Engaging with fieldwork is crucial to avoid clichés and assumptions (Lucas 2016, 73). It helped me to come nearer to the city by giving the insight to comprehend the place and how people react to it. The techniques used were semi-structured interview, focus group

sessions, document analysis, photographs and direct observation. This section focuses on each of the previous methods and why they have been chosen for this research.

5.4.1 Semi-structured interviews

Interviews are an essential way of acquiring data from a wide of actors involved in subject (Lucas 2016, 80). The research interview is a method in which the researcher can obtain information relevant to the subject in several ways. It could be a highly strictures interviews or a free ranging. One of the primary advantages of using this method is that it could become a more comfortable social engagement with the interviewee. However, the quality of the information collected depends on the ability of the researcher to interview (Knight and Ruddock 2008, 112).

Qualitative interviews have the potential to create insights, perceptions and extend our understanding. Richard Haigh states that research interviews “are ideally suited to examining topics in which different levels of meaning need to explore and can be of great use in studying discipline identities...where a complex pattern of organisational, group, professional and personal loyalties exist” (Knight and Ruddock 2008, 120). Thus, for the interviews done for this research the method used was standardised, open-ended interview. The interviewees were asked similar questions allowing me to compare the answers easily. I designed the interview script intending to investigate issues occurring in Leon, specifically in the subjects surrounding social housing and urban growth. The in-depth interviews were crucial to have a better understanding of the stakeholder’s perceptions and concerns of the council. The semi-structured interviews were designed for three groups of stakeholders: private developers, public servants and researchers based in Leon. The recruitment of individuals for participation in the study followed the ethical procedures approved by the University of Edinburgh. The first field trip in 2016, it was to recognise and understand how the data was going to be collected. It was a pilot field trip to examine how to approach and study the main subject, social housing procurement.

5.4.1.1 Interview Data

Each interview contributed different ideas and perceptions of the current situation of Leon, its social housing and urban growth. All of the interviews needed a different approach to accommodate their capacity to answer, but at the same time they have similar questions to be able to compare the replies (Lucas 2016, 81). As mentioned before the type of interviews were semi-structured. These interviews allowed me to talk about specific subjects but also gave me the flexibility to have more free-flowing conversation with the various actors. The structure of the interviews was based on the general interview guide. This method consists in having a guide which helps to ensure that similar ideas and information are collected from the interviewees. This style allows the researcher to have more focus on the conversation, but gives adaptability and freedom to get material, in this case from the stakeholders (Knight and Ruddock 2008, 113).

The data collected from the interviews was prepared for analysis in NVivo, which will be explored further in this chapter. The interviews were recorded and done during the second and third field trips. Using NVivo was essential because it allowed me to have the material organised and available to use in various ways to develop the coding. The analysis of this material follows the coding approach specified by the grounded theory method; this process gives the chance to classify the information and then make the connections between the different categories established during the process of analysing the interviews and the material collected during the research (Knight and Ruddock 2008, 91).

5.4.1.2 Sample Size

Qualitative research studies generally have fewer samples than quantitative research. This characteristic is due to the data that can be collected and how it has been collected. "Qualitative research is very labour intensive, analysing a large sample can be time consuming and often simply impractical" (Mason 2010). Also, in this investigation, it is clear that primary data comes from the interviews, but other methods are used as well, such as focus group and direct observations.

Methodology

Sample sizes can depend on practical reasons such as time, the experience of the researcher and budget. Researchers believe that qualitative research techniques can be time-consuming and mentally challenging. Then, there is an acknowledgement of the lack of guidelines to determine sample sizes. Although there are recommendations among methodologists, it can still be confusing how to justify it (Marshall et al. 2013). Another factor that affects sample size is data saturation. This concept developed from grounded theories implies that the collection of data can reach a point when nothing new is being added to the investigations (Marshall et al. 2013).

The selection of the participants was based on their involvement in social housing procurement; either as directors of governmental agencies, private developers or academics based in Leon. Also, the experience of the researcher, time and budget were factors that affected the sample size. The sample size was larger in the beginning; however, in the end, only eight interviewees are part of the final analysis. There were mistakes which led to the exclusion of data from two interviewees. This decision was taken because of errors made during the interviews. The original number of interviewees included three more participants besides the ten interviews done. Another reason for some changes was the challenges faced throughout the fieldwork. Lack of answers and interest from different stakeholders hinder part of the field trips pushing me to adapt and collect the most data possible within the schedule.

Although inexperience indeed affected this research, the data shows the challenges and perceptions of social housing procurement. Malterud, Siersma and Guassora argue that saturation is not specific enough to justify the sample size of a study. Also, having an approximate of the interviews is essential for planning the investigation. They established the concept of information power which helps to determine the sample size depending on specific characteristics or items. These five items are sample specificity, use of established theory, quality of dialogue and analysis strategy. Information power can reinforce the justification of the sample size

(Malterud, Siersma, and Guassora 2016). In the case of this research, the model was not used beforehand. However, the research done follows some of these items and helps to support the decisions taken along the fieldwork. The interviewees were carefully selected due to their proximity to the housing sector in Leon and the city development. The interviews were targeted according to the background of the participants. Finally, the analysis made using tools like NVivo and coding facilitated a thorough examination of the data.

5.4.1.3 Interview Script

The interview script was based on four points. There were four questions which were asked to most of the participants shown in the interview script – see Table 12. However, there were interviews which became more of a conversation. These situations happened because of the engagement of the participant and how they want to express their knowledge. It is essential to consider that these circumstances can happen when data is collected. The researcher has to adapt and acknowledge when these situations developed. The four main topics during the interviews were:

1. Social housing development in the city of Leon.
2. Urban impact of social housing in the city
3. The challenges of the “horizontal” social housing typology
4. The roles of the government and current policies in social housing and urban planning.

Table 12: Interview Script

Main Questions
What is your relation to social housing?
How has the city of Leon been growing?
What is the impact of social housing developments in the city of Leon?
What are the main problems of social housing developments?
How is sustainability addressed in social housing?
How does social housing can be improved?

The questions targeted each individual and their relation to social housing (Figure 49). Changes have to be done because of the background of each interviewee and their experiences in this housing sector. In a later section, the interview process sets out to describe how the interviews were done and who were the participants.

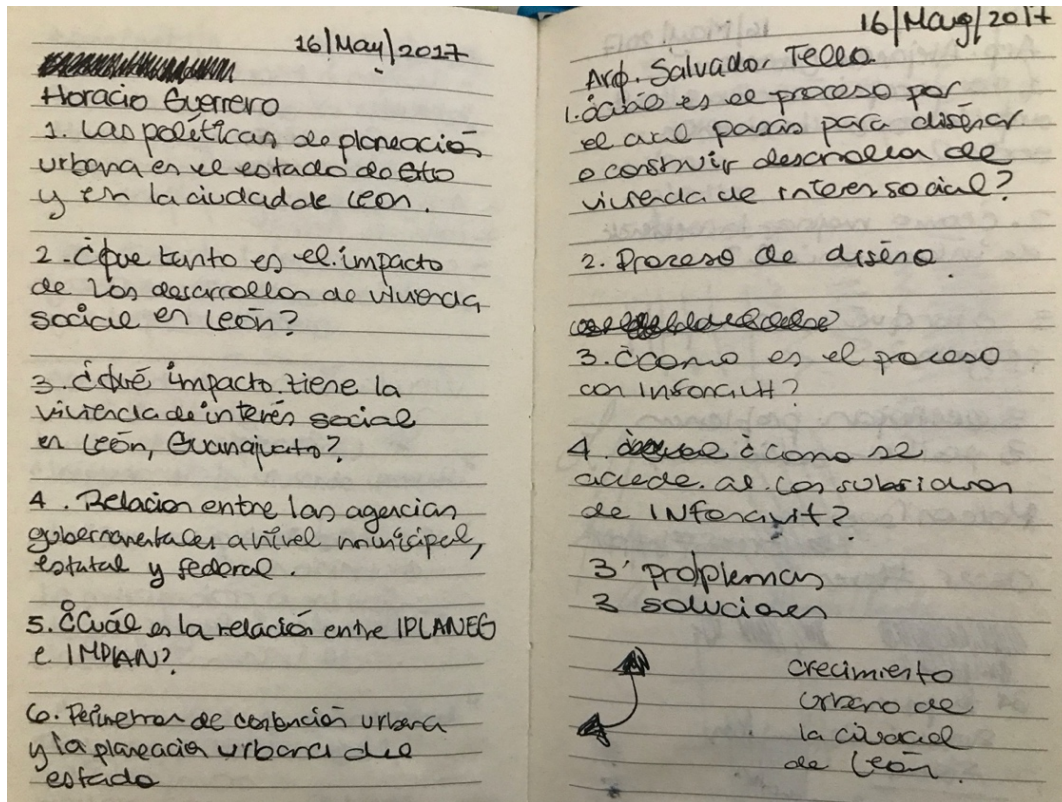


Figure 49: Notes for Interviewing (2017)

5.4.2 Focus Group

Focus groups were developed in 1946 Robert Merton at the Bureau of Applied Social Research. However, academia lost interest in this method until the 1987 when Krueger and Casey rediscovered it. It has been seen as an approach to explore personal opinions, perceptions, beliefs and concepts (Gray 2018).

Focus groups are usually employed when interviews are not possible. Nevertheless, focus groups have the benefit that if correctly done, they provide valuable data for the inquiry. (Barbour 2008, 132–33). It is an approach that allows the researcher to address specific perceptions in a simultaneous way. However, it is essential to be aware of the problems that it can bring to the research, for example, that one participant can influence the rest. Thus, it is crucial to organise and structure

the focus group and control the situation without influencing the response of the participants (Lucas 2016, 84).

In this investigation, the focus groups helped me to explore notions of people living in social housing in Leon. I carried out two focus groups with occupants of different types of housing, vertical and row housing. The main reason for choosing this method was to relate to the occupants in a more approachable way. It was evident during the field trips that some of the occupants were much more comfortable speaking when other neighbours were speaking too. It is also crucial to mention that the focus groups were anonymous because participants felt more relaxed, safe and free to talk in a way that might be less open in a one-to-one interview (Gray 2018). This subject will be explained further in this chapter.

The first group consisted of a group of people living in attached row social housing located on the outskirts of Leon, the name of this development is 'Brisas de San Nicolas'. This group was mainly made up of public servants, most of them working as teachers in public schools. The second group consisted of occupants of vertical social housing located in a central part of the city – the jobs of this group were diverse, but all of them were working on the informal sector. 'Rio Bravo' is a development located in one of the oldest neighbourhoods in the central area of Leon – shown in Figure 50.

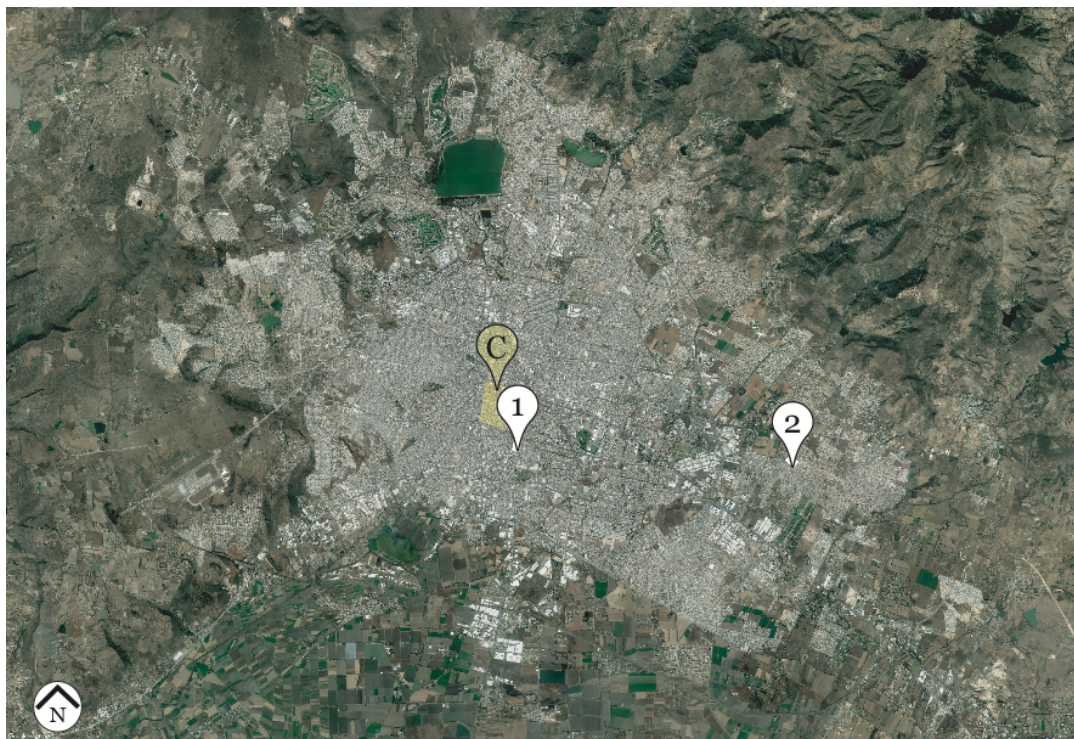


Figure 50: Map of the city of León showing the city centre (C) and the location of the developments: Rio Bravo (1) and Brisas de San Nicolas (2) (Google Earth)

Using focus groups allowed me to understand and recognise the issues of the participants living in social housing. This technique facilitates the discussion between the participants in several aspects that were sensitive subjects, and the situation also encouraged them to be open throughout the conversation.

The main subjects discussed were also different in each group. In the first group, the primary discussion was about the difficulties they have to obtain the housing deeds. This group was selected to demonstrate the complex relationship between the private sector, the public sector and the communities living in this housing sector and especially in large housing developments situated on the periphery of the city. The second group was chosen because the participants were living in the first vertical social housing development promoted and built by the Municipal Housing Institute. The conversation was focused on exploring what they think about the development. We talked about the advantages and disadvantages of living in vertical housing and the location of the building.

One of the focus groups was recorded, and during the other one, I was only able to take notes because the participants did not feel comfortable with a recording. The material was analysed in NVivo because as mentioned before it helps to categorise the information, creating codes and visualising data.

5.4.3 Direct Observations

Direct observations involve “watching from the outside”; the data collected is important in qualitative research because the observer can record what is happening and what the people say or do in a particular setting. The purpose of this technique is to minimise the impact of the presence of the researcher and document unbiased details of the actions of the people involved (Knight and Ruddock 2008, 102–3). Also, observation is considered one of the main data collection technique during fieldwork because is principally descriptive of sets of circumstances that are relevant to the research (Gray 2018). For this research, the observation that took place during the fieldwork was overt. Overt observation is when the observer is non-participant in the situation but those being observed are informed that the observation is taking place (Gray 2018).

These observations were during different events at IMUVI. Among these observations were two meetings between IMUVI and inhabitants living in social housing as well as the selection of the winner of a competition run by IMUVI (Figure 51). This national competition consisted of designing a vertical housing development in a central area of the city. According to IMUVI, the main aim of the competition was to promote the vertical housing program in Leon. The primary objective of this observation was to understand the perspective of architects and public servants towards social housing. The view of the five judges and IMUVI allowed me to recognise the characteristics that they value for a “successful and well-planned building” for this housing sector.



Figure 51: Cover of the Housing Competition Brief (IMUVI, 2017)

Data was recorded in notes and photographs. The material is crucial for recognising and analysing social housing procurement. Also. These observations gave a perspective of how the occupants of social housing interact with the public sector, as well as the manner in which management is run on both sides. In the case of the competition, as mentioned before, it gave me an important insight into the

perceptions of those involved during the design process and what they considered the best design for social housing developments.

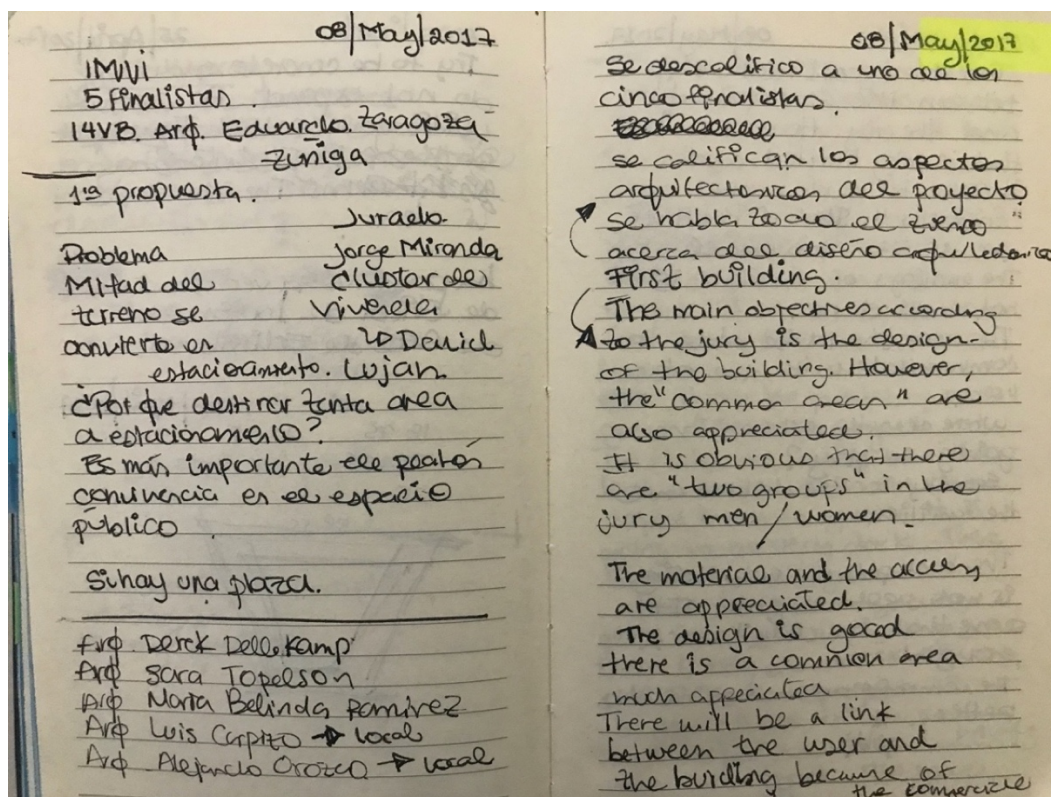


Figure 52: Notes from direct observations (2017)

5.4.4 Document Analysis

Although the primary data mainly from the techniques mentioned before; document analysis is a method that is also useful to explore the research question and corroborate the material obtained through other approaches. The research question for this investigation is based on 'how' to identify and apply strategies which might help to address sustainability in social housing in this city about the understanding of social housing procurement in Leon. Therefore, it is pertinent to examine urban plans, maps programs, laws and regulations that influence this housing sector. An insight into the regulatory system of the country is also necessary to understand the positions of the private and public sector and the communities living in this housing sector. Reviewing these document – see Table 13 – government structures and the connections between the actors is crucial for this research.

Methodology

The analysis of the maps published by IMPLAN helped me to visualise and understand the urban growth of the city. These maps included information regarding land use, housing typology and vacant plots. However, anticipating the possibility of not being able to access all the maps created by IMPLAN, I used alternative sources which helped to visualise the urban growth of Leon. These sources and their analysis are crucial to contextualise the research and relate this material to social housing developments in this city.

Table 13: Documents Analysed

Documents	Governmental Level	Year
Agrarian Law <i>Ley Agraria</i>	Federal	1915,1992
Housing Law <i>Ley de Vivienda</i>	Federal	2006
Intercensal Survey, INEGI	Federal	2015
Workers National Housing Fund Institute Law <i>Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores</i>	Federal	1972, 1981, 1992, 2017
Infonavit – Habitat III – Ecuador 2016	Federal	2016
Sustainability Annual Report	Federal	2016
Current State of Housing in Mexico <i>Estado Actual de la Vivienda en México</i>	Federal	2013
Housing Building Code <i>Código de Edificación de Vivienda</i>	Municipal	2010, 2017
Territorial Code for the State and Municipalities of Guanajuato <i>Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato</i>	State	2012, 2017
Municipal Diagnostics of Leon <i>Diagnóstico Municipal León, Guanajuato</i>	Municipal	2015, 2017
Synthesis of the Diagnosis of the Municipality of Leon <i>Síntesis del Diagnóstico del Municipio de León, Gto.</i>	Municipal	2012
Sector Housing Plan <i>Plan Sectorial de Vivienda</i>	Municipal	2012
System of Indicators for the Development <i>Sistema de Indicadores para el Desarrollo del Municipio de León, Guanajuato</i>	Municipal	2017

Portfolio of Projects and Programs 2015 – 2018 <i>Cartera de Proyectos y Programas 2015 – 2018</i>	Municipal	2015
Annual Survey for the Development of Leon <i>Encuesta Anual para el Desarrollo del Municipio de León, Guanajuato.</i>	Municipal	2017
Regulatory Urban Development Code <i>Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.</i>	Municipal	2010
Property Regulations in Real Estate Condominium for the municipality of Leon, Guanajuato <i>Reglamento de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el municipio de León, Guanajuato</i>	Municipal	2018

An examination of the policies, regulations and reports was necessary because it helped me to understand the evolution of these aspects which are important for social housing procurement. Comparing the different publications by the three levels of government gives an insight into how these are developed and how the public sector views this housing sector.

5.4.5 Photographs and Mapping

Photographs and other visual material are also sources for qualitative research. The main advantage of photographs is to present information which is often absent from interviews and field notes. However, it is important to note that photographs could have different meaning depending on the context and how they are presented (Gray 2018). Nonetheless, for this research it is important to show the conditions and actions around social housing in Leon.

Recording places and moments relevant to this research help to document facts including living conditions, urban context, among others (Gray 2018). The pictures include images from different areas of the city to show the urban growth and the current state of some social housing developments. Mapping helped to contextualise and localise the areas and their relationship with the city and environment. Looking at the neighbourhood through mapping was important to understand how these developments are affected by the urban context.



Figure 53: Villas de San Juan, 2016 (Photo by author)

5.5 Data Collection during Field Trips

During the research, there were three field trips to the city of Leon, in 2016, two more in 2017 and 2018. However, in 2016 I was only able to establish the necessary connections with people of interest and understand how and what data were feasible to obtain; it was a reconnaissance trip. This was the time in the PhD when the contact with IMUVI was established through Director Amador Rodriguez. By 2017, the organisation for the field trip was much more structured – who was going to be interviewed, the possible workshops with occupants and social housing and focus groups.

In the last field trip in 2018, I made contact with stakeholders from the private sector. The plan for this field trip was visiting the development (Cañada del Real) to look at its state and its context. Another objective of this field trip was to interview people working in Grupo Floper (private developer) who were involved with the development. These two perspectives were vital for the collection of data from the private sector.

5.5.1 Interview Process

This section describes the process of how the interviews were done after decided to do semi-structured interviews. Also, it explains who was interviewed and the subjects which were discussed during interviews. Firstly, stakeholders belonging to different sectors related to social housing developments were important sources. These

stakeholders were contacted to be interviewed during different stages of the research and through different media. Some of the people kindly accepted to be interviewed, and with the rest, it took longer to convince them to be part of the study and few were not available or were hard to reach. The semi-structured interviews were based in for subjects which were a response to the literature review and the main aim of the research as well as understanding the different aspects around special housing and the city of Leon.

The questions were planned to further illuminate the various perspectives of social housing development of the city at different levels. The interviewees were selected according to their involvement in the sector as well as their expertise. The objectives of the interviews – mentioned earlier – are the following:

1. Identify the main characteristics of social housing procurement in the city of Leon and the perception of the stakeholders.
2. Determine the attitudes and perceptions of the main actors towards social housing.
3. Identify and analyse the understanding of sustainability in social housing.

The participants have or had a strong connection and involvement within the housing sector and social housing developments. In the first fieldwork, I started to contact people who could be part of the process; among them was the architect Amador Rodriguez. He. Gave me access to different events and activities organised by IMUVI. Additionally, I was able to gain access to the Rio Bravo Development and talk to the occupants of this housing complex through this agency. Thus, the contact with this governmental office was an essential part of the research and the data collection throughout the process of the investigation.

Although contacting other agencies involved in urban development in Leon was difficult, accessing information produced by these institutions was relatively easy. The reports and studies produced – see Table 14 – particularly by IMPLAN are essential to understand the city of Leon. It was complicated and difficult to make personal contact in these agencies. Hence, I was not able to interview directors or

Methodology

supervisors working in Desarrollo Urbano⁶⁷ and IMPLAN as I had planned to do. In the case of academics and the former director of IPLANEG, they were readily accessible and straightforward. Table 14 enlists the eight interviewees which are part of the analysis.

Table 14: Interviewees

Nº	Pseudonym	Current Role	Previous Occupation	Background
1	PBA	Public Servant	Private Sector	Architect
2	PVSA	Private Sector	Private Sector	Architect
3	PVSB	Private Sector	Public Servant	Architect
4	AA	Academic	Academic	Architect
5	AB	Academic	Academic	Ba Communication
6	PVSC	Historian/Academic	Public Servant	Architect
7	PVSD	Private Sector	Private Sector	Sociologist
	IA	Inhabitant	Unknown	Unknown

The contents of the interviews will be discussed. Throughout the thesis as well as the coding process and analysis made from the material. These interviews were vital for the understanding of the current social housing procurement in the city of Leon.

5.5.2 Focus Group Process

These focus groups were crucial to learn the effect of housing procurement and its current situation. The two focus group sessions were done in two key housing projects. Focus groups were the most comfortable for the occupants because they were not convinced or willing to participate in a series of activities, as it was planned during the preparation for the fieldtrip.

Two developments were selected, the first Brisas de San Nicolas was selected because the occupants have been facing challenges with the land and houses deeds. Occupants of this development are facing a series of challenges with the council arranging deeds and land property of the houses. The second, Rio Bravo, was

⁶⁷ Urban Development

selected because it is the first development in Leon to be designed and built by IMUVI which it is also targeted for workers of the informal sector. Contact someone living in this development was the most comfortable and secure way to approach the occupants⁶⁸. The conditions from the occupants in the first group (Brisas de San Nicolas) were to remain anonymous and not to sign anything because they have been having a lot of problems and repercussions for some years. Thus, it was essential for them to remain unidentified and be in a group to be able to talk freely. While, participants in the second group, the occupants of 'Rio Bravo', were contacted through IMUVI.

The challenging relationship between IMUVI and the occupants affected approaching the occupants. However, it was vital to make the connection because 'Rio Bravo' is the first vertical housing complex in the central area funded by the council. Although there were challenges to make this contact, it was possible then to talk in a focus group format. Beforehand, there was a plan to collect data through a workshop to understand their perspective, but it was not possible because the occupants preferred talking in a focus group setup. The main difficulty, in this case, was to record the conversation; they felt uncomfortable. During the process, it was only possible to take notes. The material collected in these two focus groups helped to interpret and analyse the context, and some of the issues for people living in these developments.

5.5.3 Direct Observation Process

The direct observations were crucial to study the relationship between the different stakeholders involved in the process of housing procurement. These observations displayed the perceptions and actions of stakeholders towards social housing. There was planning behind part of these observations, especially involving IMUVI because of the interest to recognise their idea of "good social housing". It was important to

⁶⁸ The contact is my aunt who has been living in this development for more than ten years. I was aware of the problem that she and her neighbours have been facing in the last few years and how they have been trying to solve them. I carefully thought about asking her, I concluded that it was one of the few chances to talk to a group of neighbours who would feel comfortable enough to explain their situation.

Methodology

understand what were the plans and actions IMUVI was taken to improve the procurement of this housing sector. In the case of the observations done at meetings of the Rio Bravo development and IMUVI were tense and up to an extent, unexpected. It was clear, the strained and challenging relationship between these two groups, as mentioned earlier.



Figure 54: Social Housing Competition Award Ceremony, 2017 (Photo by author)

During the selection of the winner of the competition, the judges showed what they considered the most critical parts and characteristics of "good social housing" for Leon and its relation to the urban area. Another two observations were meetings between IMUVI and Rio Bravo. One was at the offices and IMUVI, and at the Rio Bravo development, these observations were heated discussions and moments of tension between both. There were some observations and interaction which were not done due to loss of interest or cancellations, involving a large group of architecture students and academics.

5.6 Analysing Data

In grounded theory analysis involves categorising the information to create codes. According to Strauss and Corbin, even with the categories the method for the

analysis should not be a static or rigid process. It should be creative and free flowing; the researcher has to move back and forth when using the tools and between the types of coding (Strauss and Corbin 1998, 58). For the purpose of this research, the codes were a useful tool to look at how often certain subjects are mentioned and how much people care about them

5.6.1 Coding

Coding is a useful tool for qualitative research, but especially for grounded theory. It is effective because, through this technique, the researcher can designate and classify parts of the data (interviews). The, the labels assigned through the analysis correspond to a category which classifies each fragment of data. Analysing the interviews using coding helps to perform a more in-depth study (Charmaz 2014, 111).

“...codes can shift, change, or transform your relationship with your data. Making comparisons between data and then data and codes advances and may transform your analytic understandings” (Charmaz 2014, 116).

Using grounded theory coding involves two phases. The first phase is naming segments or lines in the data. The second part implicates the selection of the most mentioned codes and the organisation of the material; coding can be kept direct and simple (Charmaz 2014, 113). According to Barbour, it is also essential to take into consideration the literature review when this process is happening because it will allow the researcher to consider similarities and differences between the findings and other people’s work (Barbour 2008, 196). Hence, the arrangements of the codes and categories tends to change during the research development. The initial coding categories (used in relation to interviews transcripts, and observational field notes) for this research reflected the questions included in interviews which come from the topics described earlier. The following diagram – see Figure 55 – displays the main subject in relation to the early codes.

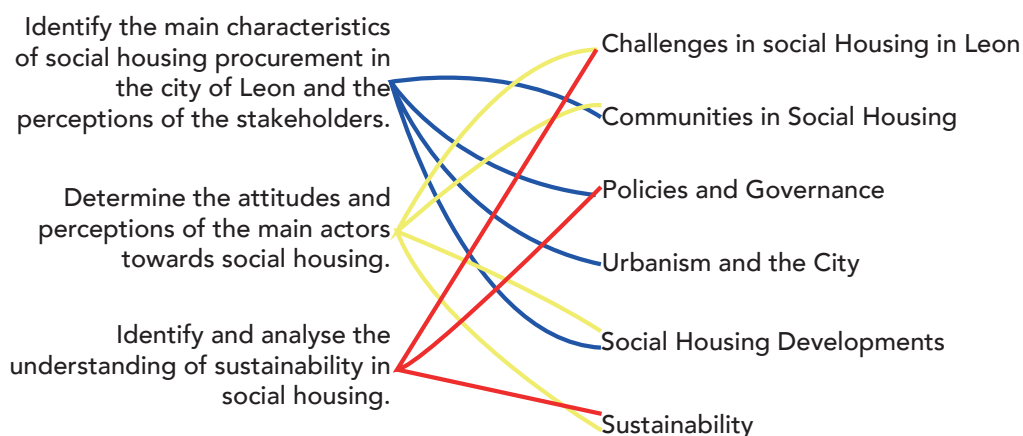


Figure 55: Links between objectives and early codes

Coding is challenging and systematic, but it represents a useful tool to analyse. Considering the large amount of data coming from interviews through the use of the grounded theory approach helps to have a more efficient and effective process to analyse the material. Barbour notes, the perspectives and the themes tend to evolve according to the progress of the fieldwork. She also sets the importance of the 'negative categories'; these categories are those which appear to contradict ideas or comments expressed during the research. These references have an analytic potential and are crucial to note any detail and attempt to adjust the information and material from the research (Barbour 2008, 198).

In the grounded theory approach, the coding and analysis process follows a series of steps. Strauss and Corbin established the following framework: open coding, axial coding and selective coding. It might follow three types of data collection and examination processes (Zhao 2017, 41). Open coding is the process in which the general concepts are identified in the data. This means that the categories created, in this case of interviews, are discovered when the text is broken into pieces and analysed. The categories in open coding consist of raw material, recognising events, actions or interactions that could be similar throughout the interviews and then classify them and link it with one of the categories.

"It is also important to understand that classified objects, acts and actions/interactions have attributes and that how one defines and interprets those attributes (or the meanings given to them) determines

the various ways in which concepts are classified” (Strauss and Corbin 1998, 104–5).

Axial coding is the part of the process in which subcategories emerge. The main purpose of this coding is to create more accurate explanations about the phenomena, the key ideas in the material that helps to develop the theory – in this case it is not theory making, but understanding the main challenges which hinder sustainability – as well as creating the connections between categories. However, axial coding may not be sequential from open coding because when the process is in progress sometimes it is necessary to go back and forth to perform a thorough analysis. This step in the process helps to contextualise answering ‘questions such as why or how come, where, when, how, and with what results and in so doing they uncover relationships among categories’ (Strauss and Corbin 1998, 123–27). It also allows the researcher to understand the focus and narrow the analysis in a more systematic manner.

Finally, selective coding integrates the larger results from the open and axial coding; it refines the categories. Then, the coding is put together into a scheme which is called conditional/consequential matrix (Gray 2018). The advantage of using schemes like matrixes helps to understand and interpret the material with the use of the codes, making a clear comparison of the data. This step reinforces the narrative and demonstrates the pattern within the codes.

5.6.2 Use of Qualitative Data Analysis Software

The interpretation and coding process in this research were done in NVivo which was fundamental for the organisation of the material. Thus, the use of this qualitative analysis software (QDAS) was essential to manage the codes and the classification of all the primary data collected in the city of Leon. The codes generated from the analysis of the data are later interpreted to search for patterns. These patterns consist of information that appears on a regular basis and is repetitive throughout the interviews. They are useful to demonstrate habits and importance of the evidence to analyse then and solidify the observations of the researcher (Saldaña 2016, 4–6). NVivo was an essential tool that helped to not only organise the information but also

Methodology

to look into different aspects of the material and use the information of the research in diverse manners such as patterns and graphs. Figures 56 and 57 show the process of coding on the interviews using NVivo.

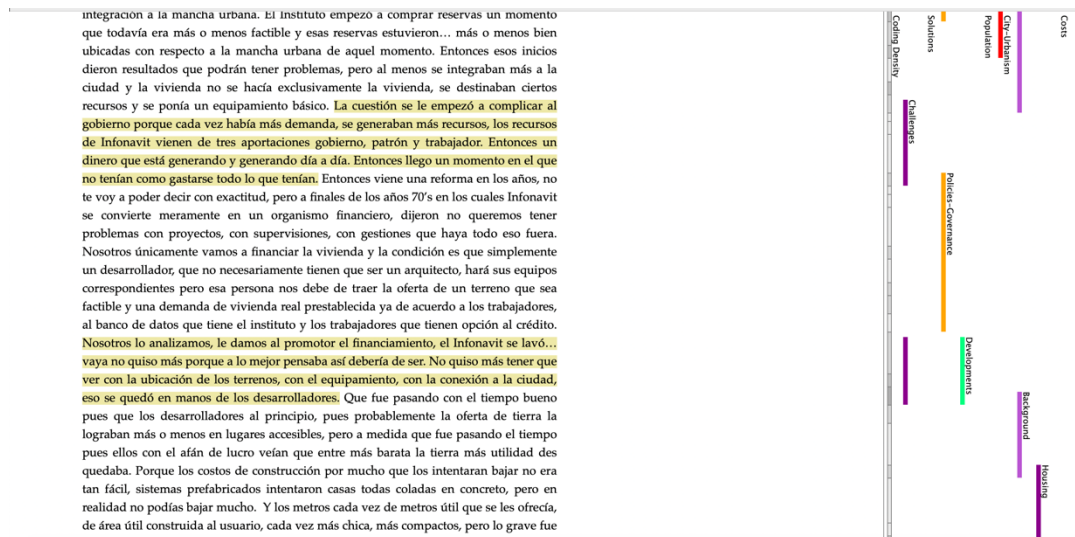


Figure 56: Highlighted Code (Challenges) and Coding Stripes in NVivo

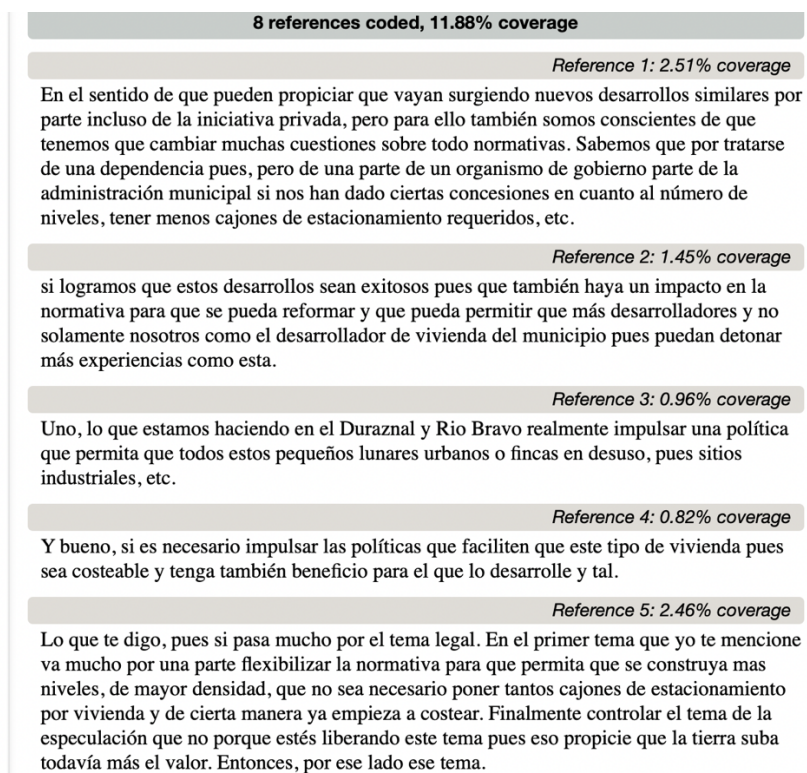


Figure 57: References of a Code (Policies-Governance) in the interview of PSA in NVivo

5.7 Coding Data from Fieldwork

In this section, I present the codes and frequency in which relevant words for this research are used through the interviews and focus groups to stakeholders. These graphs and figures are valuable because they help to show which are the main topics that the interviewees talked about in relation to social housing and its impact on Leon.

5.7.1 Codes

The codes for this research were based on the questions asked during the semi-structured interviews. The early codes and their link with the objectives of this research – see Figure 55 – displayed the starter point of the coding process. Examining the data collected and discerning the importance of each set of data – interviews – lead to the final codes. These codes explain in one or two words the general subject of the extracts and its relationship to the research. The final codes are shown in the following list:

- Background (Historical)
- Benefits
- City – Urbanism
- Community
- Costs
- Developments
- Housing
- Impact
- Institutions
- Management
- Policies – Governance
- Population
- Challenges
- Solutions
- Sustainability

The classification of the semi-structured interviews using these codes was essential for understanding what and how often the interviewees mentioned certain subjects. Also, the purpose of the codes is to describe and analyse the data collected. Table 15 explains – elaborated in NVivo – more in detail the description of each code of the data. The files represent how many interviewees have specific codes, and the references reflect how many extracts are linked to each code. This classification and the frequency of each code illustrate which subjects are more prominent.

Table 15: Codebook of the analysis of the semi-structured interviews using NVivo

Code	Description	Files	References
Background	Describing the historical background of social housing.	5	32
Benefits	Asserting the benefits of social housing in Leon.	1	4
Challenges	Challenging situations around social housing.	6	125
City-Urbanism	Explaining the development of Leon and its urbanism.	7	39
Community	Placing of the community in social housing.	3	12
Costs	Costing and economic impact of social housing.	6	21
Developments	Explaining the effect of social housing developments in Leon.	7	38
Housing	Describing what is happening with housing.	7	31
Impact	Understanding the importance and impact on the city of social housing developments.	4	19
Institutions	The role that institutions have been playing on social housing development and procurement.	4	24
Management	Managing and maintenance of social housing developments	3	15
Policies-Governance	Explaining how policies and governance affect the procurement of social housing.	6	56
Population	Recognising how the population has been affected by the current procurement of social housing.	5	22
Social Aspects	Recognising how important is the society for the development of social housing but also how society plays a role in this housing sector.	1	11
Solutions	Recognising the possible solutions to improve the procurement of social housing.	6	59
Sustainability	Is there an understanding of sustainability and how it plays a part in social housing procurement?	3	17

Table 16 and 17 show the process for coding from the initial to the final codes. It demonstrates how the codes relate to two extracts from two different interviews.

Table 16: Example of an initial coding

Interview Script Translation	Initial Coding Framework
<i>Interviewer: What do you think are the three main problems of horizontal housing, which Leon has at the moment?</i>	
PVSB: The first is that it has generated an open urban expansion, a [urban] sprawl because their settlement process obviously requires cheap land and since they did not see a land subsidy policy. they had to go outside the city, and they will continue to go outside the city. The only way to buy more expensive land that is closer to the cities is by adding a higher density to the land.	Land availability Density Urban Sprawl
<i>Interviewer: And as regards specifically low-income housing, Infonavit's housing [social housing] as it is known. What do you think has been the biggest impact?</i>	
PVSB: Well, the most meaningful impact, I think, it has been from the point of view of the developments., the use of land. It seems to me that the significant problem of social housing is the land speculation of urban land and of course agricultural land.	Impact Land Speculation Use of Land

Table 17: Example of final coding after simplifying initial codes

Final Codes	Initial Coding Framework
Challenges	Land availability Density Urban Sprawl Land Speculation
Impact	Impact Use of Land

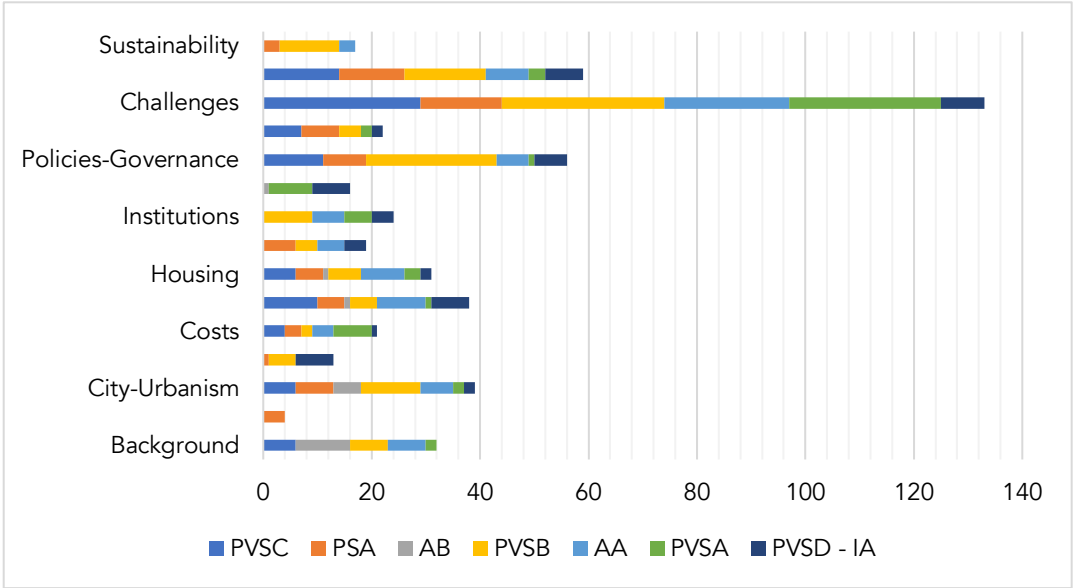


Figure 58: Frequency of codes, information taken from NVIVO (Elaborated by author)

Figure 58 displays the frequency of the codes in the interviews and the total of each code. During the interviews there were questions about the solutions and challenges around social housing. However, it was evident during the interviews and after analysing them that the interviewees were determined to talk about challenges and problems of social housing and how it had been affecting the city. These previous tables and figure reveal the main concerns around social housing. Although these outputs seem to be simple, they are useful because they show the necessary information which leads to a more in-depth and critical analysis of the main actors: the private sector, the public sector and the inhabitants.

5.8 Ethics

In the case of this research, there were interviews, participants of focus groups and activities which were an essential part of the fieldwork. All the participants were informed about the nature of the research; this part is of great importance because it allowed having access to different situations. I was able to record and get relevant data for the research project, but more importantly, the participants were aware of being part of the research and they consented to be part of it. It was essential to understand the importance of ethics during the research process. Research design,

the identification and the potential approach to participants were taken into account during the organisation of the field trips. These topics are of great importance to understand the ethical validity of the project and what is relevant to the research (Barbour 2008, 73).

“Researchers need to seek permission to conduct research on-site and convey to gatekeepers or individuals in authority how their research will provide the least disruption to the activities at the site” (Creswell 2013, 63).

In the case of the interviews, it was important not to guide the questions for the interviewees, as well as building trust and not to creating a power imbalance. Hence, during the interviews, the questions were always formed in a respectful and not intrusive manner (Creswell 2013, 63). The relationship between the participants and me, the researcher, was always respectful and it was built up in different ways. People were approached through different gatekeepers. One of the professional interviewees who gave me access to various events was the director of IMUVI, Amador Rodriguez. Even though he gave me access to different events and one of the focus groups, the communication was always clear about how and why I needed to have access to these events.

Also, I was to meet the occupants of the Rio Bravo development because of the contact with Amador Rodriguez, but it was a difficult group to approach because it took time to gain their trust. After two encounters, I was able to let them know about the primary objective of the meeting for my research – which was their perspective and understanding of this development. However, it was not what I was expecting because originally the session was planned as a workshop. I was going to set up a series of activities to understand their perspectives of social housing and how they were living in this development. The activities consisted of brainstorm, categorising and discussion about social housing. In the end, I gained the trust of the occupants and adapted my strategy; it became a focus group. Although I was not able to record it because they felt uncomfortable, I took notes and a few pictures, which results in engaging information which is crucial for my research.

Despite the difficulties during the field trips, I collected enough data and always under the ethical regulations of the university; according to the self-audit carried out through the School of Ethics, my research and fieldwork fulfil the requirements of Level 1. To be familiar with the city, context and traditions was an advantage when choosing the interviewees as well during the field trips. These advantages were possible thanks to having established contacts in the city as well as family members who were gatekeepers; this gave me access to people living in social housing and working for the government in areas of interest for the investigation.

5.9 Positionality

“Relational positionality highlights that one’s position as a researcher is “constructed out of the articulation of trajectories”. The relational element stresses the process-based nature of positionality, developed through the coming together of old and new trajectories... Relational positionality therefore seeks to consider the multiple trajectories and relations that influence our subject formation, and show how that multiplicity can affect different aspects of our research, from the ontological to the methodological, from the theoretical to the empirical” (Cossa 2012, 115–16).

My positionality had a significant impact on how the research progressed throughout the PhD. The multiple dimensions which collided with the investigation were being a white middle-class woman who grew up in a working-class neighbourhood in Leon. My position had a more considerable influence – more than I expected or even realised – on how I proceeded during my fieldwork.

I grew up in a family where the money was allocated to the education of my brother and me. I went to a “posh” private school and also to a private university. My extended family was a mix between working and middle class. Hence, growing up in a working-class neighbourhood, in a working-class family which later became a middle-class family shaped my perspective on the city and the people in an unorthodox manner. I was encouraged from an earlier age to value my education and to have a strong work ethic. However, it was something I did not really see as unorthodox until I was older, and someone else pointed out how “weird” was my upbringing.

The ability of “moving between two worlds” helped to shape the fieldwork and also facilitated communication with different sectors. Despite this position – I thought would be an advantage – being a young woman created challenges which I did not think I would have, especially with stakeholders working on higher positions for the private and public sector. It seemed they did not take me seriously, it was difficult to talk to some of them, they did not answer to emails, and some of them will keep me waiting outside their offices for hours. Meanwhile, I struggled to gain trust at the beginning from the communities living in social housing. However, just explaining where I lived, and my experiences in my neighbourhood changed their trust, and we would freely talk.

5.10 Conclusion

This chapter presents the methodology, research design and the research strategies used to collect data for this particular research. The use of these methods comes from the need for exploring various ideas and concepts to have an understanding of social housing provision and to formulate a theory. The design of this research called for different methods within the qualitative research paradigm. The primary data consists of information collected during interviews, focus groups, observations and photographs. The participants of the semi-structures interviews and focus groups are involved in social housing. This involvement comes from delivering social housing, expertise on the field or communities living in this housing sector.

The multiple methods to collect data, as well as the analysis of data are the basis for having a strong foundation for establishing the outcomes of this research. Zhao describes that “the integration of multiple sources helps to verify the findings. From a grounded theory point of view, the effort in maximising ‘slices of data’ also contributes to the construction of validity. The techniques used in coding, the transcripts and writing memos enable the researcher to reflect on the subject matter as well as the operational measures as the study progresses” (Zhao 2017, 66).

The research was planned, organised and delivered to collect the necessary data to understand the perception of stakeholders who are part of the process but also to help me, the researcher, to discern what is happening in a specific context

Methodology

with particular circumstances – in this case, recognising the different layers and characteristics of Leon as a city. These aspects have a strong influence on how social housing is procured in the city. This method facilitates to contextualise and focalise the understanding of social housing procurement for the effectively apply sustainable strategies.

A Critique of Social Housing in Leon

6 A Critique of Social Housing in Leon



Figure 59: Social Housing Development in Southeast Leon, 2018 (Photo by author)

This chapter compiles part of the findings and how these results answer to the different relationships happening within this sector. It focuses on the current procurement and situation of social housing in Leon. It includes data collected from interviews, observations, round tables, document analysis and photographs. This chapter analyses the primary data through the perspective of different vital factors for social housing procurement and reintroduces key elements from the theoretical literature on sustainability.

After establishing the background of the housing sector, we looked at the actors playing a part in social housing: the public sector, private sector and the inhabitants. It presents the key elements and criteria which allows comparing this housing sector to address sustainability. In the case of Leon, land development has also been crucial in the expansion of the city and social housing. Hence, this chapter also investigates the land phenomenon happening in the town. Considering the current situation of existing social housing developments helped to recognise the characteristics of social housing procurement.

6.1 The Development of Social Housing in Leon

In this section of the chapter, I look at the background of social housing and current procurement, according to the collected data – especially from stakeholders. The stakeholders are workers from the private and public sector as well as the communities living in this housing sector. The basis of this section is the perspective of different actors involved because it presents a broader and clearer picture of the current situation. This chapter presents the findings and results from the qualitative research, as explained in the previous chapter. Understanding the different views about social housing in the city is vital to have a clear notion of the relationship between stakeholders for then address sustainability.

The link between the chapters is a crucial part of the thesis because it helps to discern the different aspects around social housing and its relevance in the city of Leon. This chapter also identifies the challenges that housing faces to address sustainability. Also, it is important to note that during the fieldworks, it became evident that some of the people who could be crucial for this research were not interested in talking. It was apparent that the subject of social housing developments, especially the issues concerning them can be a delicate subject. It is clear the political and social sensitivities in this subject and how they affected the co-operation with this research.

6.1.1 Background of the Housing Sector in Leon

The first attempt by the council to control the urban expansion focused on creation of settlements was the *Ley de Fraccionamientos*⁶⁹ in 1967. However, García Gómez describes that despite this law, informal settlements kept growing (García Gómez 2010, 124). Hence, the only distinction was to label these settlements as irregular or illegal. According to García Gómez this meant that these set of regulations did not take into account the broader context. The urban scale and the consequences of the economy and social situation in the city were not included in the development of these changes (García Gómez 2010, 124).

⁶⁹ Law for Neighbourhoods

Then, during the 1970s, as explained in Chapter 4, the expansion of the city was uncontrolled due to the rapid population growth and the application of specific public policies such as the Housing Program and the creation of the boulevard Adolfo Lopez Mateos. One of these policies applied in Leon during this decade was the housing program promoted by INFONAVIT which focused on the construction of new housing developments. In 1976, the city had its first social housing development "Las Arboledas" built by INFONAVIT. 1,275 formed this neighbourhood located on the southeast part of the city. Meanwhile, INDECO (Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda⁷⁰) builds the neighbourhood "Miguel Hidalgo" located on the same area. The rapid growth of the city was due to the expansion of the industrial sector explained in Chapter 4. One challenge which emerged after the construction of social housing in Leon was urban segregation. It started with the establishment of these two working-class neighbourhoods ("Las Arboledas" and "Miguel Hidalgo") which were located beside "Leon Moderno" a middle-area (García Gómez 2010, 124–26).

"The working class inhabitants of Las Arboledas, in order to access the city centre, had to cross Leon Moderno... whose inhabitants expressed discomfort at this crossing which they thought led to insecurity, especially in the area that the urban project intended for a neighbourhood park, known as Parque Mexico. This issue would eventually lead to slow and gradual densification of Leon Moderno, as well as a disassociation from Las Arboledas, then in the 1990s, would reach physical segregation" (García Gómez 2010, 126).

Leon has a "modernisation" period which stimulated divisions in the city. The Academic B (AB) pointed out that there are several factors which helped to modernise the city of Leon as mentioned previously in Chapter 4. These factors were the industrial and commercial influence within the city and the embrace of ideas for new forms and regulations which started strongly during the sixties with the Law for Neighbourhoods in 1967. Finally, the creation of a new street was pivotal because it divided the central part of the city.

⁷⁰ National Institute for Community and Housing Development.

[...] the process of modernisation comes with Torres Landa⁷¹ in Guanajuato, and in Leon, it is very clear that it was going to be the rupture and breaks with the previous imaginaries [...] Leon is progressing, while in the council and its entourage, businesspeople and other merchants of the moment knew something new had to come. They [council] called it a regulatory plan and the construction of what was called at the time the Grand Avenue [Blvd Lopez Mateos]; for them it was going to solve many things [...] (Academic B, Interview 5, p. 303).

These ideas of “modernising” had a significant effect in Leon, in its housing sector and urban development. The city centre started to lose its character as the central area which helped to organise and serve the rest of Leon. During the 80s, the city centre was not anymore, the economic and political heart of the city as seen in Chapter 4. Academic B explained that the former and first woman director of IMPLAN, Maru Pineda told him that “she did not know where the city was going” (Academic B, Interview 5, p. 309). Afterwards, according to Suárez, Martínez and García, during the nineties, the city centre completely lost its traditional purpose, and there was a rapid expansion of the peripheral areas. By the end of the nineties the area of the city had grown from 4,492.88 ha to 10,059.50 ha, and the council expanded the road infrastructure within the city and its peripheries (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015). This expansion boosted the construction of irregular settlements on the outskirts as well as the displacement of people living in central areas of Leon. While the road network was improving and expanding, most of the informal settlements lacked infrastructure and basic services (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015).

All of these factors, in conjunction with the urban development explained in Chapter 4, led to a fragmented city and an unusual growth pattern. Gated communities started to be built, and commercial nodes appeared in different parts of Leon and not only in central areas. Since then the urban pattern of Leon is

⁷¹ Juan José Torres Landa was the governor of Guanajuato state from 1961 to 1967. During this period, he supported the construction and expansion of infrastructure. He focused on “modernising the state”, but he left Guanajuato in debt. He also promoted the construction of the Boulevard Lopez Mateos in the city of Leon which had a significant impact in the city (Bonito León 2018).

characterised by middle-class /upper-class gated communities in the northeast zone. Social housing developments were built in the west of the city, which does not have enough public areas and infrastructure but where irregular settlements also propagated (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015). These tendencies are evident in the map produced by IMPLAN in 2012 (Figure 43). Most of the housing developments on the outskirts, which are often social housing, are formed by multiple identical houses constructed usually with low-quality materials. These developments are often small and barely have essential services (Suárez Paniagua, Martínez Borrego, and García Vázquez 2015).

6.2 Typologies of Social Housing in Leon

The typology of social housing in Mexico has specific characteristics which make them easy to identify. The image of social housing is familiar in every Mexican city. Santoyo-Orozco describes it as “model which is itself a critique: hundreds of enclosed grids of countless modular, single family houses” (Bilbao 2018, 123). Leon has these neighbourhoods, especially on the peripheries where they have a dominant part in the urban landscape.

In Leon, there are three main layouts within social neighbourhoods. These neighbourhoods are primarily composed by attached houses of either one or two stories. Figure 60 shows the diagram of these layouts, while Figure 61 shows three examples of housing developments in the southeast of Leon. Row housing is formed stripes of attached houses with access through several streets while enclosed and gated communities have restricted access. Gated communities have a controlled entrance – private security and gates whilst enclosed access does not control the entrance to the neighbourhood, but they will form cul-de-sacs.

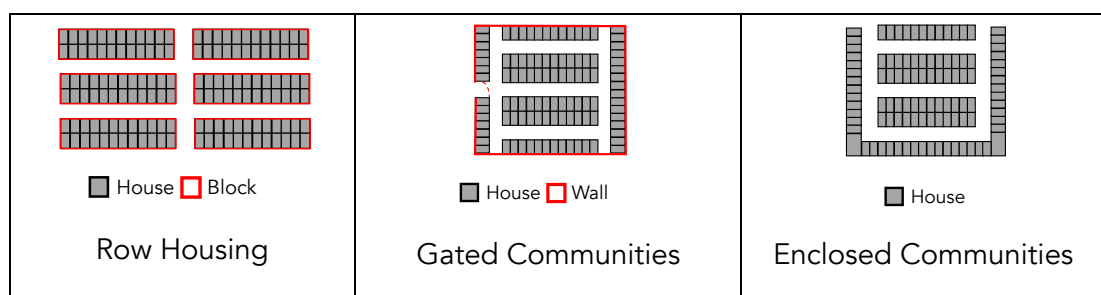


Figure 60: Diagrams of Neighbourhood Layouts (elaborated by author)

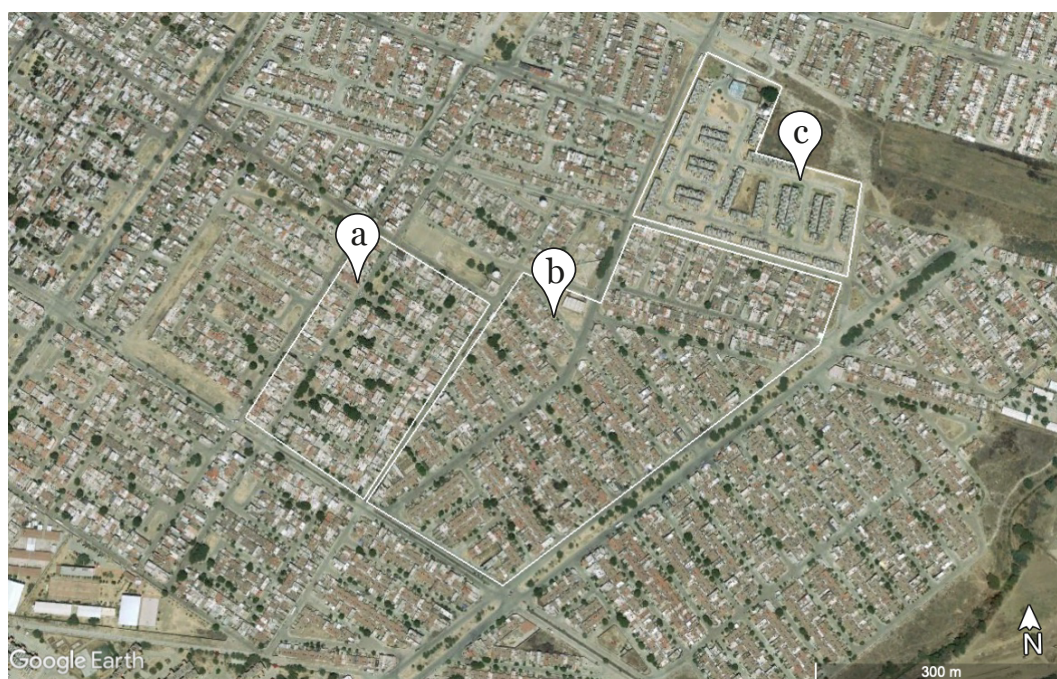


Figure 61: Neighbourhood Layouts in Southeast Leon: (a) enclosed community, (b) row housing, and (c) gated community.

Houses have a very characteristic typology, especially in Leon, because the majority of the housing stock is attached row housing. The three types in social housing in this city are attached row housing, duplex and low-rise housing blocks – shown in Figure 62. Duplex housing consists of two dwellings sharing the same plot, but one is on the first floor with access through an external staircase.

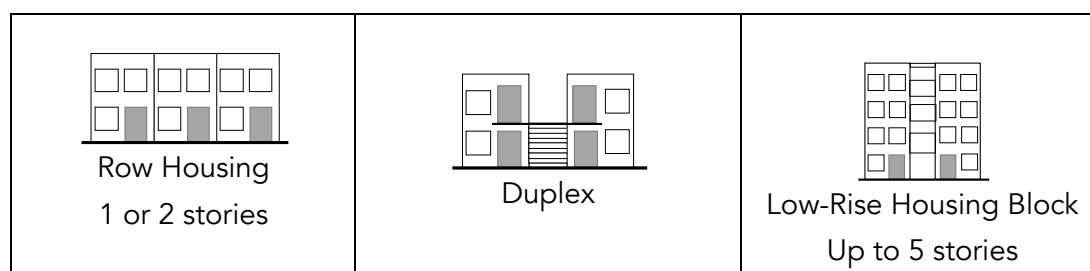


Figure 62: Diagrams of Typologies in Social Housing

This section describes the general typology of the two main standard social housing in Leon: horizontal and vertical social housing. This section looks into the issues and characteristics that affect this housing sector in Leon; such as density, construction materials and design.



Figure 63: Blvd Metropolitano, 2018 (Photo by author)



Figure 64: Valle de los Otates, 2018 (Photo by author)

6.2.1 Horizontal Housing

This prevalent typology is evident in the urban landscape of Leon. The construction of these houses has been one of the primary reasons – which are explained in Chapter 2 and 4 – of the urban expansion of Mexican cities (Canales 2017, 38). This situation decreases the density in Leon and creates more challenges for the city. It becomes expensive due to remoteness. This remoteness affects the services and infrastructure because it is costly for the municipality to provide them, but also affects how much tax does the council can collect.

[...] Building a house, after house is very expensive for cities because the property tax per unit square meter of public space is much less than if you had them in a building [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 290).



Figure 65: Housing Development in Southeast Leon, 2016 (Photo by author)

Another characteristic of these dwellings are their sizes. They tend to have between 40 sqm and 71 sqm as described by CONAVI in its housing classification (CONAVI 2017). IMUVI adopts this classification which is the base for its own housing typology (4.3.2) as seen in Chapter 4 (Figure 42). The common layout design is shown in the following section in Figure 72. The spaces in these houses are 1 or 2 bedrooms, one bathroom, kitchen, living-dining area and small patio as shown in those layouts; however, these spaces are small compared to the square meters.

Rozana Montiel argues that these development not only have tight spaces within the house, but also the public areas are poorly maintained (*Apuntes Sobre La Vivienda* 2017, 149). Hence, the poor public spaces are almost non-existent creating fragmentation and a broken community. The photographs shown throughout this thesis present these deteriorating public areas (Figure 65). Not having a physical space where creating a sense of community is possible has a strong effect on the inhabitants even when they are not conscious about it. (*Apuntes Sobre La Vivienda* 2017).

The construction materials of these dwellings tend to be of low quality; the preferent construction method is a combination of brick and concrete. CONAVI states that 82% of the dwellings are built in this manner (Oropeza-Perez and Petzold-Rodriguez 2018, 3). In Leon that is also the case most of the houses are made of brick and concrete, specifically social housing (Figure 63). A study by the Passive House Institute found that the most common building system in Mexico is made of external walls of 10 cm thick of masonry or reinforced concrete, 10 or 12 cm of a reinforced concrete slab while the windows are usually clear single glazing of 3 mm thick (Feist 2012). Poor building standards and the combination of inferior materials affects the energy efficiency and the lifespan of the houses.

6.2.2 Vertical Housing

In the last few years, private developers and IMUVI are building more vertical housing which has not been a popular typology in the city. This typology is becoming attractive for the municipality because it increases the density and requires less infrastructure. The private developers also believe that building vertical housing is beneficial for the city. However, it is crucial to understand that it is not only increasing “density”; it is more than that. Increasing density is not only expanding “vertical housing”, but also creating areas where there is equilibrium between the need of the community and the city (Canales 2017). This chapter unfolds the characteristics that vertical housing has over horizontal in the case of the city. Empty lots and the need of the council to refrain the expansion of the city shows why this typology might be a strategy for Leon.

[...] In the short term in the immediate term, I believe that the benefit is straightforward for the occupants, the home buyers [...] We all agree with the people who come [and buys the flat] and do so because they value living close to services, connected, close to their jobs, etc [...] (Public Sector A, Interview 1, p. 263).



Figure 66: Cañada del Real, 2018 (Photo by author)

The small quantity of vertical housing in Leon makes it challenging to define a neighbourhood layout. Most of these housing blocks are just built either in a row formation, as seen in Figure 79 or a simple version when there are no many blocks like in Rio Bravo (Figure 76). In terms of the design and distribution of spaces, the arrangement is simple. A flat from this housing sector counts with two bedrooms, bathroom, living-kitchen area and a small laundry area – shown in Figure 77 and 80.

Private developers built this typology with a similar constructive system all over the country. The system consists of building block joined by a staircase, as seen in Figure 64. Each building usually has two flats per storey; these flats are between 50 and 70 square meters. The building system is reinforced concrete and concrete blocks. Walls are between 8 to 12 cm thick depending on the material chosen, while the slabs are 12 cm thick and windows are transparent glazing of 3 mm thick (Feist

2012). Overall, the design of these houses in Leon and Mexico, in general, is not adequate, causing challenges for the people living there, which is deeply analysed further in this chapter. This chapter addresses the environment, economic and social aspects; as well as how the stakeholders play a part in the delivery of this housing sector.

6.3 Land Development in Leon

The city of Leon has been facing challenges with land development and urban expansion like in other Mexican cities. According to most of the interviewees, the issues with land have a significant impact on urban growth and the location of social housing developments. Challenges such as land speculation and land ownership – reflected in ejido land – are affecting the city. In this section, there is a description and analysis of the present issues of land development according to the data collected during the field trips, focusing on land speculation and ejido land.

6.3.1 Land Speculation

Academics and bureaucrats are aware of land speculation and how it has been affecting urban development and its impact on social housing. Interviewee 4 (AA) describes this as a significant problem because it not only affects the city, but it also carries consequences for one of the poorest sectors of the municipality, the rural population.

[...] It seems to me that the great problem of social housing is land speculation in urban and rural areas; of course, it is land in the agricultural zone. That seems to me to be a big problem for the peasants because the new laws in which ejidos change to private property; then it is urgent for them to change the status to sell the land. Urban development and especially social housing have had a great impact on this because to build social housing, you are looking for cheap land, and you find cheap plots with the peasants. Just saying, I do not know now, but a while ago one hectare you could buy it in 10,000 pesos, it is 10,000 m². And suddenly the plots went from 10,000 pesos to 1,000,000 pesos, that is land speculation [...]
(Academic A, Interview 4, p. 295).

Stakeholders argue that housing developers have taken advantage of the policies and use them in their favour. Although the council tries to keep control of housing

developments construction, some academics and bureaucrats explained that the private sector always found ways to build on peripheral areas of Leon causing a land speculation effect in the city. The pressure on the council has been high because financing and investment from the private sector in the town are substantial, especially in construction.



Figure 67: Social Housing Development in Southeast Leon, 2016 (Photo by author)

[...] The developers came to the municipality or to the state saying I had prepared this, here is my demand and future house buyers, I have this land there because it is where I can buy it if not, it does not work for me. Of course, it would work, but if the speculation began and then each time, they went further away to get cheaper land. Then, the municipality gives the authorisation, but there is not even an access road. They would say to the council help me, on this, and that. Then they press the municipality saying if you do not support me, the federal investment goes away [...] (Private Sector C, Interview 6, p. 318).

The constant growth and expansion towards certain areas have increased the problems with land speculation. Although the municipality and the institutions are aware of this issue, they have not been able to find a feasible short-term solution for this problem. Land speculation in Leon has increased the value of the central areas of the city pushing the labourers and informal workers to the outskirts. The search for cheap land has left a significant number of empty plots in central areas of the city, as

seen in Chapter 4. The combination of these challenges complicates the procurement of social housing and damages the quality of life of the occupants and causes an uncontrollable expansion of the city of Leon.

6.3.2 Ejido Land in Leon

Ejido regularisation in the city of Leon is complicated because it is evident the significant amount of land on the outskirts which are still ejido (Figure 68). One of the obstacles to “regularise” ejido is that it can be used to create land speculation, and also as a tool for politicians to gain votes (Private Sector B, Interview 3). For example, Las Joyas, part of which is still ejido land, is important for politicians because during elections the candidates promise that the government will regularise informal settlements and improve the surrounding areas (Vilches 2018). Some of the areas are regularised and became land for social housing. However, just under 10% of what used to be ejido is now regularised and the rest is still uncertain (Private Sector B, Interview 3). The following map (Figure 68) shows the ejido land in Leon according to RAN.



Figure 68: Ejido Land in the municipality of Leon (Registro Agrario Nacional n.d.)

[...] We find several things. The first is that there is clientelism about the process of territorial settlement and social housing. So really there is no political will to do things on a regular basis because that generates a very important framework of the population in need in which social programs can be sold. And the social program today has become the main tool for politicians to get votes from the population [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 286)

The growth of social housing developments is strongly connected to the development of ejido land and Leon is not an exception. The need for cheap land has “increased” the value of ejido land and encouraged or forced the ejidatarios to sell. Also, the intricate process to “regularise” ejido land has caused the invasion and growth of irregular settlements in Leon, as in the case of Las Joyas. The previous map (Figure 61) presents how some housing developments are located on what it seems to be ejido land. The uncertainty on land ownership and the availability of ejido land has been one of the causes of the expansion of the city of Leon and other Mexican cities. It is clear how land availability has affected the urban growth of the city and the expansion of social housing developments.

6.4 Existing Social Housing Developments in Leon

In this section, I examine at three different social housing developments to explore the different typology of social housing development in Leon. The differences between them are their location within the city and the type of building – high rise or not. The development are Brisas de San Nicolas, Rio Bravo and Cañada del Real, shown in Figure 69. In these three developments, the approach to collecting data was adapted to the situation. The aim was to understand the perspectives of the occupants. This step was crucial to identify the main challenges that the occupants face. The nature of this research asks to recognise the attitudes and perceptions of the occupants towards social housing.

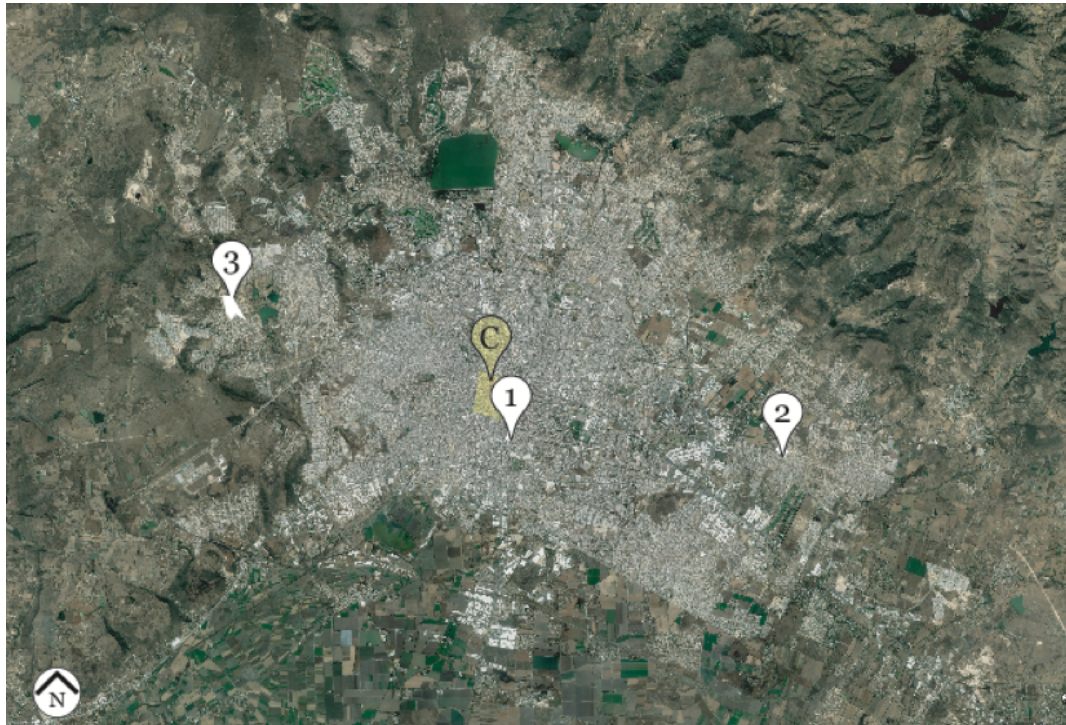


Figure 69: Map of the city of Leon showing the city centre (c) and the location of the developments: Rio Bravo (1), Brisas de San Nicolas (2) and Cañada del Real (3) (Elaborated by author)⁷²

6.4.1 Brisas de San Nicolas

Brisas de San Nicolas is located in the southeast of the city is a development funded by FOVISSSTE. Most of its occupants are teachers, nurses or bureaucrats. This neighbourhood consists of single row houses either of one or two stories. This development was built in 2003 by a private company called Guraco subsidised by FOVISSSTE. The collection of data in this development was through a round table with the inhabitants formed mostly by teachers working on state funded schools. The round table with the neighbours happened on May 28th of 2017, and there were six participants. The occupants of Brisas de San Nicolas have particular issues related to land ownership and fraud (Participant 1, 2017 Round Table, May 28). The next maps (Figure 70 and 71) show the locations of the development and its relation to the ejido land of the area.

⁷² Source: Google Earth



Figure 70: Location of Brisas de San Nicolas



Figure 71: Brisas de San Nicolas and Ejido Land (Registro Agrario Nacional n.d.)

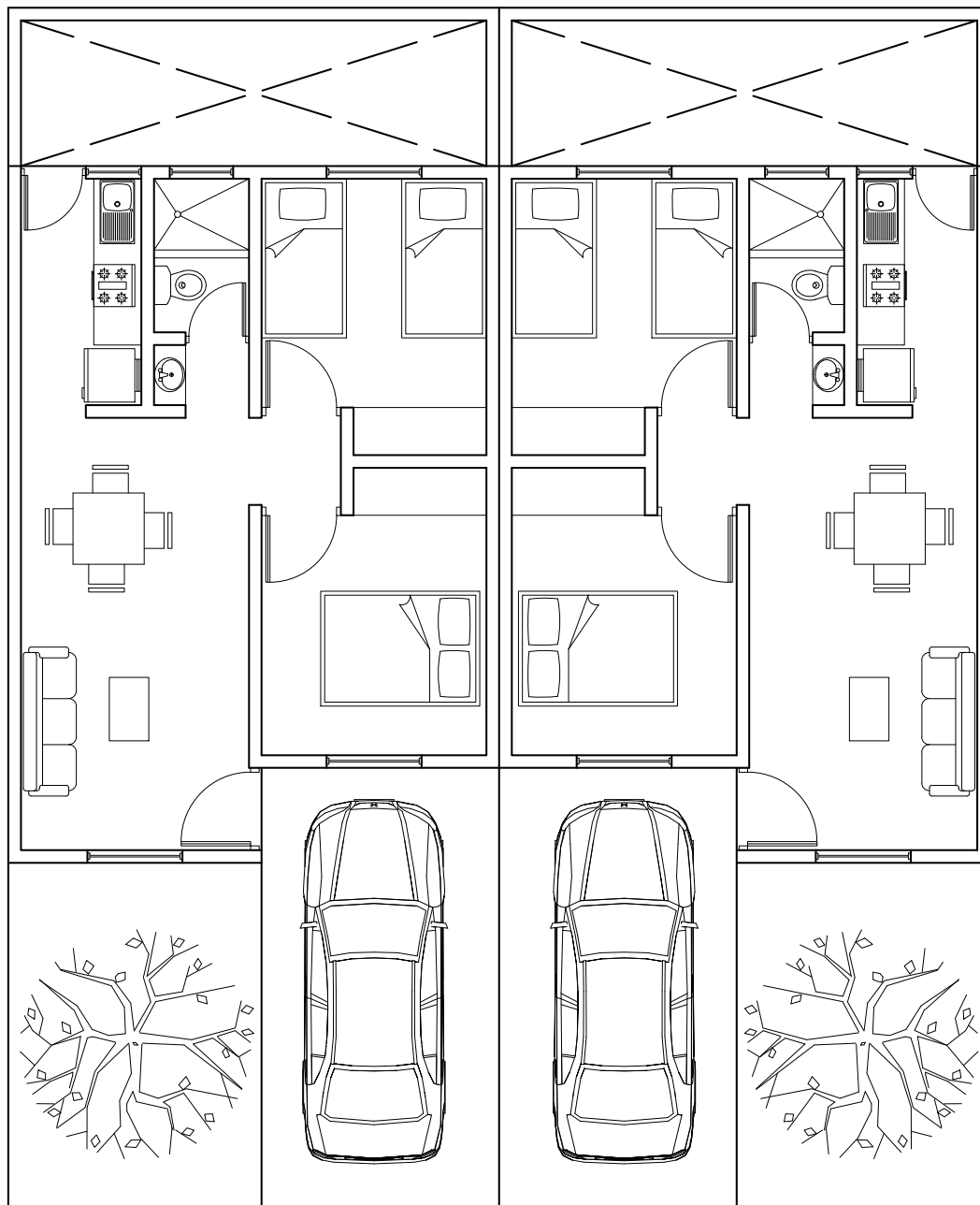


Figure 72: Floor Plan (54 m²) Diagram of Houses in Brisas de San Nicolas (Elaborated by the author)

The layout of these houses is conventional in social housing developments. These houses are the "standardised social house", the only variation is when there are two stories. They have two bedrooms, a kitchen, the living area, bathroom and the service area. In this development, some of the houses have been modified even without

having the deed of the property. The investment for some of the occupants has been significant without having secured the legal status of the house.



Figure 73: Brisas de San Nicolas, 2019 and 2017 (Photo by author)

Brisas de San Nicolas is built on what used to be ejido land as shown in Figure 71. Although it is not clear the current legal status because the land keeps appearing at RAN as ejido land. This has brought challenges to the occupants because of the

uncertain legal status of the land. They acquired the house legally through a federal institution – in this case FOVISSSTE – the participants of the focus group explained that since the houses were built, the status of the land has not been clear, and the delivery of the houses kept been delayed.

[...] The construction company agreed to deliver the houses in 10 months. As time went by, we realised that it was being delayed. In fact, the same construction company established that it would grant us a certain amount [of money] per month for the delay, and as time passed, we began to worry. What was happening? And that's when it was clear that fraud was involved and this [pause] different groups forms looking for a solution to our case [...] (Participant 1, 2017, Round Table, May 28)

In 2003, The occupants of this neighbourhood started to notice several issues with the construction company and the deeds of the houses. The concerns were raised when they could not obtain any proper documentation to secure the legal acquisition of the houses. Although they paid for the houses through a mortgage from FOVISSSTE, it did not help them to solve the issues. FOVISSSTE approved the mortgages, and this institution authorised the construction company and the houses for the mortgages causing more concern to the inhabitants. This approval has been a point of argument for the inhabitants of the development without being sure that all the processes were right.

[...] We were given the property, we took physical possession, but we were not given document to have the legal ownership of the house, but gradually some people obtained it, and more than 150 houses were left out. Reasons, they never explained it to us, and they said they were negotiating with Mr Stoever, who owns the land, but did not explain why. And then the time passed until 2013 FOVISSSTE decided to regularise the missing properties. They invited us to be part of that regularisation. In 2014, they were supposed to come to house, they were going to evaluate the property to start with the transfer of ownership, and that happened, but as they began, new owners, appeared claiming the properties with the deeds, and we realised that the land sellers were claiming the land because FOVISSSTE supposedly hadn't paid them [...] (Participant 1, 2017, Round Table, May 28).

Recently, the issues of land status have got worse; some of the occupants have lost their houses or are on the verge of losing them because the status of the land is not resolved. One of the participants was evicted: “They kicked me out on January 19 of this year without warning, I just arrived [from work]” (Participant 5, 2017, Round Table, May 28). The main problem, according to the participants, has been the legal status of the land. In Mexico, if someone builds on a piece of land which someone else owns, the owner of the land will also own the property. Because the land was not regularised, the “owners” of the land could claim the house and evict the occupants. Overall, the current situation has been uncertain for the occupants confirming that land ownership causes problems in cities and social housing developments.

6.4.2 Rio Bravo Housing Development

The Rio Bravo Housing Development, located in the centre of the city of Leon, is the first vertical housing complex built by IMUVI, which also grants the mortgages for acquiring these flats. This characteristic makes Rio Bravo a unique case⁷³ within the city because the local government, through IMUVI, built social housing. IMUVI announced this development in 2013 and by 2016 the institute finished it. Figure 76 shows the location of Rio Bravo within the neighbourhood.



Figure 74: Visualisation of Rio Bravo Housing Development, 2013 (IMUVI)

⁷³ By 2018, IMUVI finished another similar development, and it's starting to build a third vertical housing development.



Figure 75: Rio Bravo Housing Development, 2019 (Photo by author)



Figure 76: Location of Rio Bravo Housing Development

Rio Bravo development has 49 flats; their sizes are between 60 and 70 square meters. These flats count with two bedrooms, kitchen-dining-living area, service area, office and bathroom, as shown in Figure 77. These flats have a cost of 1,020,000 pesos. The occupants make a monthly payment of 3,400 pesos for 25 years without the 400 pesos of service fee they have to pay too. In this development, the data collected was through notes, pictures and observations made on May 14th, 17th and 19th, 2017, the last date being a round table with the occupants of this developments, while the other two were observations of interactions between IMUVI and the residents of Rio Bravo.

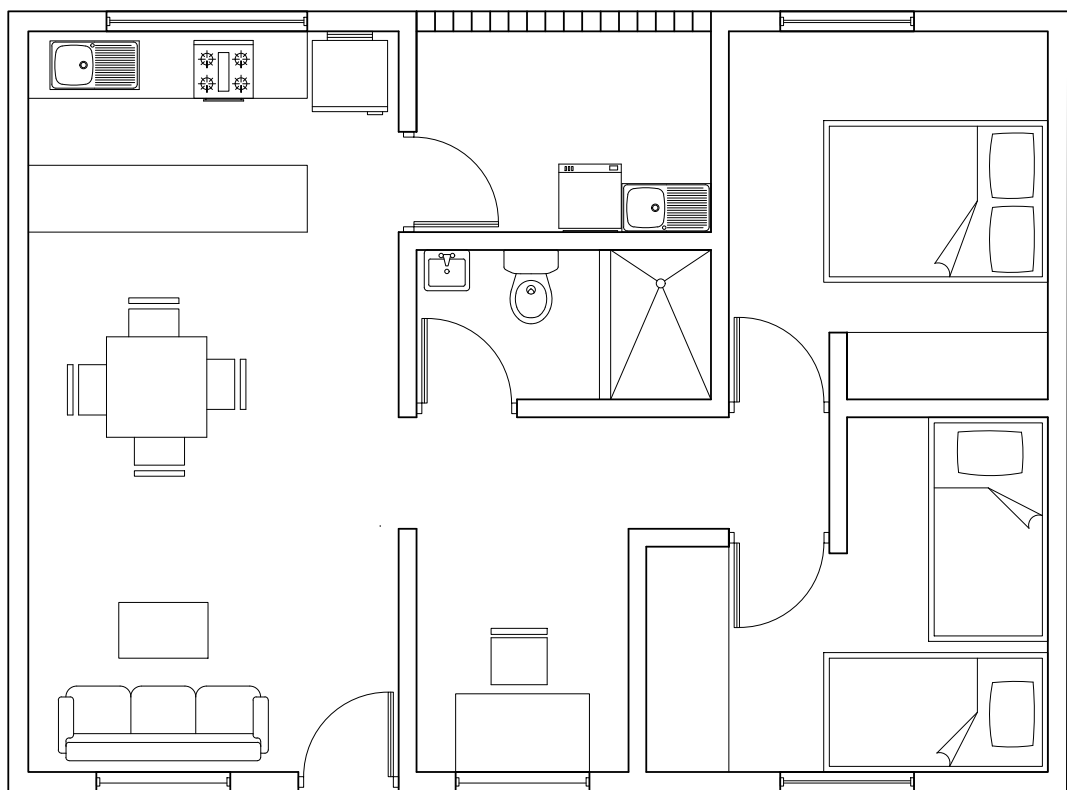


Figure 77: Floor Plan (60 m2) Diagram, Rio Bravo Housing Development (Elaborated by author)

The first observation was during a meeting between IMUVI and the neighbours' board of the Rio Bravo vertical housing development. The director of IMUVI, Mr Amador Rodriguez, gave me access to this meeting, attended by the neighbours'

board formed by the occupants of the Rio Bravo development. They were trying to reach an agreement with IMUVI regarding some issues such as security, issues between neighbours and plausible solutions for their concerns.

These flats are considered expensive for the area. Despite the price, the occupants prefer to live here due to the central location. However, they admit how difficult it can be to pay every month when they work in the informal sector. They argue how inflexible IMUVI can be when they have a delay in their payments; primarily because INFONAVIT offer assist when the workers accessing their mortgages cannot pay. Residents of this developments are people working in the informal sector and therefore cannot acquire loans through institutions such as INFONAVIT and FOVISSSTE. Also, the government registered this development as a condominium. Thus, the residents have to follow the Condominium Law which obliges them to form a board made up of residents of the complex. They have to convene assemblies to make decisions regarding the housing development. Throughout the observations and round table, it was evident that the relationship between IMUVI and the residents is tense. The residents feel that communication is inadequate, and their views are not taken into account. According to the board, the main problems are related to the relationship between "difficult" neighbours and IMUVI. For example, there are several issues with a neighbour who is considered "dangerous". However, IMUVI staff believe that the board members exaggerate the situation and that their behaviour towards some of these neighbours has not been adequate.

Meanwhile, the board considers that IMUVI should be more involved in the implementation of regulations; they believe it could be more efficient because residents are more "likely" to listen to IMUVI. On the other hand, IMUVI says that they cannot put too much onto the administration because it does not correspond to them. IMUVI states that because the housing development is registered as a condominium, there are specific procedures that must be carried out to "solve" a problem. It must be done through an assembly in which residents participate and

vote to make decisions. Some of the occupants who are involved in the management agreed that there is little participation from the rest of the people living there. They think this is caused by fear of saying what they believe should be done and the consequences that could bring to them.

It was evident – during the focus group – that there is no sense of community in the development and the participation of many residents in the assemblies is limited. The relationship with IMUVI as a developer is inefficient and problematic. There is a lot to solve regarding communication and relationships between both sides. However, it is important also to mention the benefits for the residents for living in this housing development. The location has been an advantage because it is in a central area of Leon, which already counts with services and amenities. For example, some neighbours who lived on the outskirts explained how challenging it was to find spaces in schools for their children. Living in Rio Bravo gives them more choices.



Figure 78: Rio Bravo Development, 2019 (Photo by author)

Although the occupants are aware of the benefits of living in this development, the social issues have been constant and difficult to settle for both sides, the inhabitants

and IMUVI. This new scheme is considered an innovation for Leon because of its potential to be a sustainable strategy for the city. Its focus on central locations and to whom it is targeted could be a benefit for the population. However, IMUVI is also aware of the social challenges that they face by promoting vertical housing in a city where these developments are not popular.

6.4.3 Cañada del Real

Cañada del Real, located on the west of the city, is a social housing development built by Grupo Floper. This development is made up of 85 towers of five storeys each with a total of 1660 flats. It has been one of the developments which was mentioned during the interviews because it is considered as a “good example” of social housing. Despite its location on the outskirts of the city shown in the following map (Figure 79). Therefore, it was important for this research to contact the developers – to look at a development considered successful – for identifying its characteristics and why it works in the specific context of Leon.



Figure 79: Location of Cañada del Real

[...] There are interesting experiences here in Leon. I have seen one in "Las Joyas" that seems to be a good example, at least right now of what I have seen ... It's from Floper, I've been to that place about three times that they're doing things right. I do not know if after Floper leaves the development, things will be the same because they even had hired a sociologist, well: with workshops and so on. It seems that people are responding well [...] (Academic A, Interview 4, p. 297).

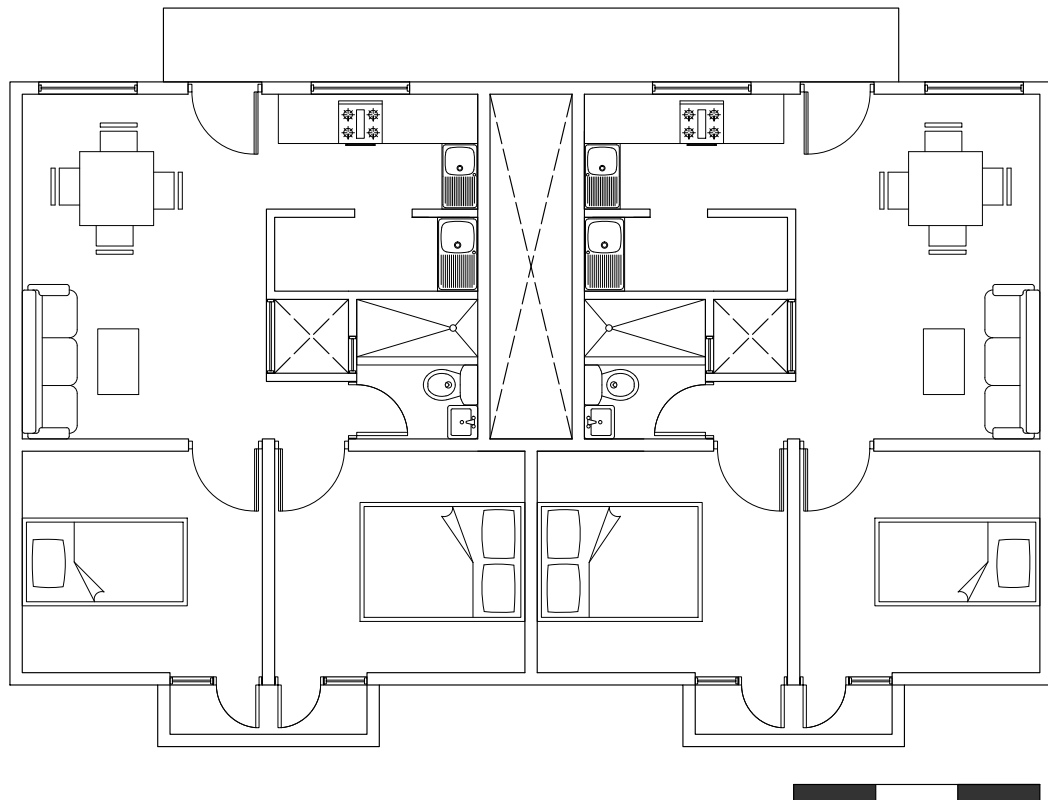


Figure 80: Floor Plan (60m2) Diagram, Cañada del Real (Elaborated by author)

In April 14th of 2018, I interviewed an employee from Grupo Floper who was working in this development and one of the occupants of Cañada del Real. The data collected during the interview were mainly related to the social aspects of the development. Also, it was relevant to understand the viewpoint of the employee who has been working there for a few years. Although some of the interviewees (Academic A and Private Sector B) mentioned the successful case of Cañada del Real, it seems from the perspective of the employee and occupant that the development is deteriorating. The concept of "successful" which the two interviewees – who

A Critique of Social Housing

mentioned this development – refer to as having a strong social cohesion and engagement with the occupants of the development.



Figure 81: Cañada del Real, 2018 (Photo by author)

According to Interviewee 7 (PVSD), Grupo Floper understands the importance of having social cohesion in their developments. They believe that having a strong sense of community may have a positive impact, not only on the neighbourhood but also on the physical state of the buildings. The involvement in Cañada of the sociologist (PVSD) has been hugely important for the development of this area. The

sociologist believes that the participation of the communities in different activities improves the quality of life. He developed activities and brought in help to tackle economic, social and environmental dimensions of the area. The support from Floper, according to the sociologist, was fundamental to enhance the wellbeing of Cañada. Financial help and support from the company were vital. The company recognised the benefits of social interventions. Also, Floper wants to apply it in other locations of Leon

[...] The company saw that we could prove it, it was worth investing more in the people to do activities that has a slightly more explicit approach to housing [activities] and the use of spaces [...] (Private Sector D, Interview 7, p. 326).

The company realised that the benefits of having a sense of community improved the quality of life in the area. The neighbours feel more secure and confident. Hence, they invested even more in social, economic and environmental activities. It included a space where the children could do their homework, a nursery and the promotion of sports, such as karate and kickboxing. However, in the last couple of years, Cañada has been suffering from an increase in crime and violence. According to the inhabitant and sociologist, the lack of education and law enforcement has been to blame, but also that tenants and not owners now occupy many flats. They believed that having tenants and not owners affects the sense of community because they prefer not to get involved within the community.

[...] they changed their policies; the government is the problem. They have specific programs, the administration ends, they sack the director. Then, they bring new ideas, and get rid of them [programs], that's the problem [...] (Private Sector D, Interview 7, p. 337).

Cañada is a unique case because the social dimension was taken into account throughout the first years of this development. Floper and the occupants are aware that there is a need for social integration, and it is a complex goal to achieve. The specific peculiarity of being a vertical housing development is relevant for this research because it shows how different types of social housing and their location can affect their development within the city. Additionally, the policies of the

municipality make it difficult for companies like Floper to invest in other areas of the city, especially the central areas. They also believe that policies and regulations should be adapted to the specific context and not change depending on the council administrations.

6.5 Stakeholders and the Power Dynamics of Social Housing in Leon

This section focuses on the results from the interviews and how they believed in the current social housing. The data is divided into sections representing the stakeholders involved in social housing which helps to understand the different perspectives. Recognising the communities living in affordable housing and the power dynamics that influence the procurement of this housing sector is crucial for this research. Looking at this structure will lead to establishing which are the strategies that could help to address sustainability. It facilitates the formulation, further on this thesis, of a series of sustainable strategies that might reduce the urban impact of this housing sector. It is necessary to determine how the community, the private and the public sector are involved and their effect on social housing procurement. In the following sections, I gathered the most relevant parts of the data obtained during the field trips, which is vital to understand the built environment of social housing. These upcoming sections are mainly based on the information gathered during the interviews. This compilation of qualitative information facilitates the recognition and comprehension of the different perceptions and ideas about social housing through the perspectives of the stakeholders.

6.5.1 Public Sector

The public sector has played a crucial role on the development of Leon. As mentioned in Chapter 4, this city has been a pioneer in urban planning in Mexico. The government agencies at a municipal level that have a great impact on the public sector are IMUVI and IMPLAN, therefore having a relevant role in this research. According to Interviewee 3, Leon was one of the first cities to organise its urban planning through strategies and plans, and not only regulations. One of the strategies has been the publication of a strategic plan which is a scheme that according to the council should last for the next 25-years. This strategic plan called

“Plan Municipal de Desarrollo”⁷⁴ encompasses different aspects of the city such as education, health and culture (Private Sector B, Interview 3, p. 284).

[...] Well, from the [beginning of] IMPLAN I believe that Leon became a national reference in urban development for several reasons. Obviously, it was the first city that had an IMPLAN in the country with *Leon hacia el futuro*⁷⁵, it became the first city council to the test a strategic plan in Mexico [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 282).

During the process of creating this plan, IMPLAN and the council look into account the plans and strategies that the federal government wanted to apply in Mexican cities. They understood the importance of being involved in urban planning at a federal level in different areas. For example, in 2003, IMPLAN played a role in the foundation of the “Mexican Association of Planning Institutes”. Also, it encouraged the implementation of BRT (Bus Rapid Transit) systems to improve the public transport in the city, becoming the first town in Mexico to do so (Private Sector B, Interview 3).

Although the public sector in Leon is considered a pioneer in urban planning and housing procurement, there are still some concerns like land speculation, housing backlog and irregular settlement. As mentioned in Chapter 4, the segregation of the city is evident. The council has been trying to take on this issue as well as tackling the lack of access to housing for people working in the informal sector. The PSA (Interviewee 1) explains that the municipality and the public sector has to adapt to be able to offer to the population better options for housing. One of their intentions is to create developments with a socially mixed background and also to diminish the fragmentation of the city (Public Sector A, Interview 1).

[...] We [IMUVI] aspire for a little more social mix in terms of the profile of the inhabitants. Let’s say if there are going to be 60 homes, maybe 35 families will meet the requirements to get a subsidy, and the rest can be sold through the open market. This option, therefore, encourages people to come from different backgrounds, from different backgrounds, from different socio-economic conditions. Not

⁷⁴ Municipal Development Plan

⁷⁵ Leon Towards the Future, Municipal Development Plan

obviously too different from another, it does promote a little more diversity [...] (Public Sector A, Interview 1, p. 264).

IMUVI is an institution which is trying to give access to mortgages to people who usually do not have access through federal agencies, as well as promoting and building vertical housing. The main aim of these strategies is to give access to credits for people working in the informal sector who usually have an irregular income and also re-densify the city. The municipality is willing to create an applied program and strategies which might benefit the city and the population living on irregular incomes. However, there are some characteristics of these programs which they also agreed they need to improve or change (Public Sector A, Interview 1).

[...] It is a lot about the legal issue [...] making the regulations more flexible so that it allows more levels in vertical housing to be built, of higher density, it is not necessary to put as many parking spaces per house, and in a certain way because in a way it raises the cost. Finally, control speculation, not because you are making it easier for vertical housing, as this encourages the land to increase its value even more [...] (Public Sector A, Interview 1, p. 266).

In Mexico, one of the issues that has been aggravating the issues with land availability is how the government grants subsidies to the private sector. One of the main issues is granting subsidies for infrastructure; this means that the private developer can build wherever they want, and the government will build the road, install pipes and set up everything that is necessary for the development. The subsidies are directly linked to the infrastructure and not to the location of the land. Hence, the developers prefer to build on the peripheries because the land is cheap, and the municipality is in charge of providing adequate infrastructure.

[...] In Mexico, the policy was to subsidise the value of infrastructure. Then, this means that all the developers instead of buying near the city buy out in the town because the subsidies were for infrastructure and not to purchase of land. If a subsidy for the purchase of land had been put in from the beginning, the land would have been bought near the city, and much more aggressive densification policies could have been promoted. So, this policy, that was followed at the national level, was terrible due to speculation. Because many times the land did not even increase the value due to the existence of proper equipment or

infrastructure but only because of the future possibility that it will exist [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 284).

Later in this chapter, the relationship between social housing and the territory within the city of Leon is looked in a more detail. This subject is one in which most of the interviewees agreed had become an issue affecting urban development of Leon. Although the public sector has been trying to have better control of the expansion, these intentions have not been entirely successful, and the private sector has put pressure on the council to be able to build on the peripheral areas of the city.

[...] The municipal territory of Leon suffers strong pressures from housing developers from the point of view [building on peripheries]. And I think the big problem, one of the significant issues has been the new way of building housing through INFONAVIT subsidies because INFONAVIT no longer has reserves. Who gets the land is the developer, the developer does everything. I remember that in the 80's the laws were different, building policies, social housing was different [...] (Academic A, Interview 4, p. 295).

Institutions like IMUVI and IMPLAN are actively participating and gathering information to apply and innovate through the implementation of strategies. The public sector has been hugely relevant for the development of Leon and the procurement of social housing through the application of these programs. One of the latest strategies is the Vertical Social Housing Program. This plan focuses on re-densifying the central parts of the city and in the case of Leon to provide social housing for workers in the informal sector. Looking at this program helps to understand the involvement of the council (public sector) in the development of social housing in the last few years.

The power dynamics in social housing drives the current procurement. While the public sector seems to be willing to change policies and regulations, the private sector believes the changes should happen faster, especially in the policies restricting the construction of vertical housing in central areas. Then, the inefficient communication between the three levels of governance also impedes the application of new strategies which could benefit the housing sector. Meanwhile, the inhabitants of this housing sector are not taken into account during the delivery of housing. The

communities have less power than the two other actors in social housing procurement, even though they are the most affected.

6.5.2 Private Sector

In the last 20 years, the private sector has been playing an essential role in the development of Leon and the procurement of social housing. In most of the country, private developers are in charge of building and selling houses for workers who can obtain a mortgage. This characteristic of social housing procurement has left a mark on how Mexican cities expanded and how housing is designed and built. According to PVSb, one of the crucial things to understand about the power dynamics of housing procurement is the interest of the developers in profitability. Although profits drive this sector, it is essential too, to acknowledge the resources and capability of the private sector to innovate.

[...] What happens is that the private sector works for profitability. Then the private sector will move to the type of policies that represent higher profitability, the private sector does not have the scientific knowledge of the issues. They have a technical understanding [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 291).

Another challenge is the lack of connection between stakeholders. The private sector has the resources to invest, but the complete lack of connection with the public sector makes it difficult to select where and how to invest in housing procurement. The communication between the private sector, the public sector and the inhabitants of this housing sector are broken. It is necessary to repair and improve the contact between these entities. The challenge that social housing faces could be solved much more efficiently. If the groups involved were working together. The interviewees PSA and PVSb agree on how crucial it is to improve this situation.

[...] The private sector has the resources, the capital to do things, but the policies must be dictated from a technical point of view. And the issue for the specialists is the fragmentary way in which everything is done. Then, everyone sees a piece of their field, but no one has ever set out to organise interdisciplinary groups to try to solve a problem [in housing procurement] [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 291).

However, another of the challenges of the current system of social housing procurement, which is a common characteristic – architects and the inhabitants of these housing sectors agree on this – is a tight budget. It is understood among stakeholders that although there is money for investment, the quality of the construction is affected and there is also a demand from the companies to have larger profits.

[...] And usually, they [private developers] are going to get a connection in development [Desarrollo Urbano], in whatever they want for the project to be approved. Whether or not to comply with the city, they will accept the project. And they will do what they want in the city. That is one of the big problems that the private sector and the public sector are not well tied instead colluded [...] This is crazy, you [private developers] want to win the millions anyway you want to evade taxes. It is a struggle of power, egos and money, and it remains a factor that reduces the quality of what one builds. Currently, we have so much information that we can see examples of houses and many things around the world, around Mexico. We can create things with new ideas, we already know the problem, but the problem is when you do the project. They tell you, bring the project budget, and they tell you, you know that this is not [possible...] (Private Sector A, Interview 2, p. 273).

The ties between the private and public sector can also be strained because they expect different outlooks. While the private sector has a profound impact on the expansion of the city, it is also affected by regulations. This challenge can stop private developers from building in certain areas of the city. For example, if the area does not fit enough parking spaces, the permit can be rejected, and the companies have to look for larger areas. This situation can push the developers to the outskirts, or they have to change the project entirely, although, in most social housing developments, the stakeholders are aware that many residents do not own a car. The municipality admits that some regulations have to change, but there is no agreement even between different municipal agencies. IMUVI understands the relevance of changing these regulations to promote social housing developments in central areas of the town, but Desarrollo Urbano has not changed or agreed to make changes in regulations.

[...] In the sense that they [private developers] can influence the constructions of new similar developments by private initiative, but for this, we are also aware that we have to change many issues, especially regulations. We know that because it is a council agency [...] Then, but a part of a government, part of the municipal administration; they have given us certain concessions regarding the number of levels, having less required parking spaces, etc [...] (Public Sector A, Interview 1, p. 263).

The combination of inadequate federal regulations and the private developers looking for profitability has had a significant impact in Mexico, and in cities like Leon. These challenges have complicated the application of sustainable strategies because there is poor communication between stakeholders and also among the different levels of government, federal to municipal.

6.5.3 The Inhabitants

The people living in social housing developments have been affected by the current procurement in this housing sector. The impacts are economic and most importantly, social. It is evident from the data, that communities living in social housing are facing difficult challenges. During the coding, it was interesting to notice that inhabitants of these developments are barely mentioned in the discourse of experts. Looking at specific cases – mentioned earlier in this chapter – helps to look at the general perspective in the city of Leon towards this sector. The more in-depth analysis of how certain circumstances led to particular challenges for the occupants of these housing developments.

The current conditions for the inhabitants of social housing may vary depending on who granted the mortgage to acquire the house, but also on typology (vertical or horizontal housing). During the field trips, it was evident that the communities tend to feel alienated from the government and private developers. Additionally, there is a lack of sense of community in some of these developments. The three social housing developments which were part of the collection of data are very different cases. While one is the “typical horizontal” social housing development, the other two are vertical housing but located in different areas of the city, the outskirts and the central area of Leon.

The definition of sustainability used for this research highlight how vital are the socially enhancing and environmentally friendly practices integrated into the city. Considering the perspective and challenges that inhabitants face in these developments is basic. It is evident that for the private and the public sector it has been challenging to look at the needs of the inhabitants and how they have been affected by housing policies. In the next extract the alienation between the public sector and the inhabitants is clear.

[...] We Mexicans, in general, lack much maturity as people. I mean, it's a thing that sometimes we are like little children. We are given the regulations, we sign it and everything, but then we prefer to do as we like. We do not listen, and I say that we are like small children because the little children are therefore selfish. And they only see their own interest, and if there is an additional complication with sacrificing something personal for the community, then we do not do it. And at best, it costs us a lot of work to put ourselves in the place of the other [...] (Public Sector A, Interview 1, p. 267).

The relationship between the public sector and the inhabitants is broken and the understanding for each other is non-existent. While the council believes that the occupants of social housing are not willing to comply with regulations, the inhabitants assume that the council is not interested in their issues as communities living in this housing sector. During the observations done in the fieldwork, it was evident that relationships are tense, and it is difficult for both to comprehend each other's viewpoint. For example, during two meetings on May 4th and 17th of 2017 between IMUVI and the inhabitants of Rio Bravo, the inhabitants were expressing dissatisfaction. According to the occupants of the development, there had been security issues due to a challenging neighbour. On the other hand, IMUVI stated that they were not responsible for security, and the occupants should handle the issue themselves. The occupants thought that because IMUVI sold the flats and they have not sold all of them, they still have a certain level of responsibility in the development and this causes tension between the two.



Figure 82: Meeting in the Rio Bravo Development, 2017 (Photo by author)

Although these types of issues might sound like small challenges, the accumulation of these concerns is overwhelming for both sides. This means that it is a complicated situation which both sides have been trying to solve in different ways. Typically, the relationship between the private sector and occupants is non-existent. When houses in a development are sold, the private developers leave everything in the hands of the public sector and the occupants. In some rare cases, the social aspects of living in social housing developments are starting to be noticed by private developers like the case of Grupo Floper.

6.6 The Impact of Social Housing in Leon

Social housing has left an impact on the city on its environment, the society and the economy of the town. This section describes and analyses the impact of social housing through the data collected from the primary sources. It interprets the primary data to discern, which are the main effects of this housing sector.

6.6.1 Environmental Impact

The expansion of social housing developments is affecting the environment of Leon. One of the main issues, is the extensive use of agricultural land to build these housing developments. Academic A explains how frustrating the uncontrollable expansion of social housing for the agriculture of the area is and how it has been affecting the environment.

[...] The soils of Leon are some of the best for agriculture, I don't say it is the best, but it is one of the best. They are vertisol and phaeozem, which are the ones we have here in the Bajio. They are crumb structure soils that are up to one or two meters thick [...] and we use it to build social housing [...] (Academic A, Interview 4, p. 296).

[...] I have seen how the developers arrive, the machines come sweeping all the plants, shrubland, and any type of vegetation. They clear everything and the tepetate⁷⁶ platforms begin, and where it was going to be green area, new trees must be planted, because those that where there, were removed [...] (Academic A, Interview 4, p. 298).

[...] Well, the most meaningful impact, I think, it has been from the point of view of the developments, the use of land. It seems to me that the significant problem of social housing is the land speculation of urban land of course agricultural land [...] (Academic A, Interview 4, p. 295).

Environmental impact has been caused by the construction of social housing developments. According to AA and PSA, the destruction of rural areas because of urbanisation has led to soil deterioration. The exploitation of groundwater through deep wells causes scarcity of water. Finally, deforestation generated by the expanding city and the introduction of non-native flora impacts on native species and the spoil of the areas (Rodríguez and Tovar 2004). These issues have been affecting the natural ecosystems of Leon, water availability and the agriculture of the area but also the expanding city encourages land speculation.

⁷⁶ "Tepetate is a vernacular Mexican term referring commonly to any type of soil or hardened material. However, a modern scientific definition reserves the term tepetate for hardened layers from pyro-clastic materials found in profiles of certain volcanic landscape. The most evident characteristic of the tepetate is its hardness" (Hidalgo et al. 2010, 349).

6.6.2 Social Impact

The social impact of social housing reflects on several aspects of the communities living in this housing sector. The fact that the inhabitants of this sector are usually low-income workers affects how they spend their money. Most of their earnings are spent on paying bills, the mortgage and transport while their disposable income is minimum or non-existent. This situation can bring negative consequences which affect their daily lives.

[...] People from social housing have a very sacrifices life because they have the lowest salary. When they purchase a home of this type, you are talking about the fact that [...] these people are earning about 4,800 to 6,000 pesos, which they receive monthly. But they never thought that when they acquired the house. They thought they were going to get a discount from INFONAVIT and then the remoteness of their job sometimes involved paying two or even three public transport fares to get to their job. Nd later, pay the electricity, and then pay for the water [...] some of them bough new furniture, they got into credits which are payments that you never finish paying. (Private Sector D, Interview 7, p. 328).

[...] Families have so many problems. So many problems that if they cannot be resolves, they would hardly see for their community. It is like a mirror, if people live in situations of alcoholism, violence, drugs and others it is reflected in their environment. So, if you look, it seems that we don't have problems here, but all families have so many issues [...] (Private Sector D, Interview 7, p. 325).

Violence, crime drug, and alcohol abuse are some of the issues that these communities are facing. The families living on social housing developments struggle to have enough money, living in remote places and with poor services, decreases their quality of life. Therefore, these families either decide to abandon their house or face more challenges which not only affect them as individuals but also most of the people around them.

6.6.3 Economic Impact

It is relevant to acknowledge that building social housing is a business. Although there should be economic solvency and profit from developing this housing sector as part of a business, it is perceived that the only aspect that the developers care is

profit. In previous chapters is described how important is the construction industry not only for the developers but also for the economy. It generated employment and rises the economy of the country. The profits made from it are significant, creating a major influence of these companies in the city economy and politics. One of the major consequences has been land speculation and the urban expansion of Leon.

[...] There are many interests, look [...] construction is one of the activities that quickly boosts the economy. So, they [government] have to take care of it, they have to pamper it. The developers, you tell them off, and they answer: I will not build housing, and the government says, just wait is not like that [...] because the construction industry generates employment. Look it is immediate, this industry accepts the less-skilled workers and creates many indirect jobs. Well, it is not only the construction of the house, but it is all the benefits, all that comes with it and everything that goes around. So, if you get a confrontation with them, no one will build. Hence, it is not convenient for the government either [...] (Private Sector C, Interview 6, p. 325).

[...] We analysed it, we gave the promoter the financing, INFONAVIT washed [its hands] well, INFONAVIT didn't want to do it anymore [building], because maybe it thought it should be like that. INFONAVIT did not want to look at the location of the land, the services, the connection to the city that remains in the hands of the developers [...] (Private Sector C, Interview 6, p. 317).

The current procurement affects the council and not only the families because it affects the ability to provide services to the developments located on the peripheries. The council acknowledges how difficult it is to equip these areas of basic services such as public transport, schools, hospitals and waste management. It has become expensive and inefficient for the council to supply these areas of their essential needs affecting the communities. However, it is relevant to note that these impacts affect each other, too; it is a cross-dimensional effect in which the environment, the society and the economy get influences by the current procurement.

6.7 Contemporary Sustainability in Leon

This section analyses the perspective of the stakeholders about sustainability in social housing in Leon. This analysis contextualises the concept of sustainability used in this research. This analysis contextualises the concept of sustainability, and it guides to

what it can be done to improve the procurement of this housing sector. The data collected clearly shows the disagreements and the different perspectives regarding social housing and sustainability. Looking at these perspectives helps to establish how this housing sector can improve and diminish the negative impacts of social housing.

This section presents the understanding of the private sector, the public sector and the communities about sustainability and how to address it in Leon. It establishes the relevance of maintaining a realistic attitude in addressing sustainability in the social housing sector in the specific context of Leon.

“It is important to maintain a realistic perspective. Getting to the objective of sustainability is not without serious hurdles, because rather than multi-win scenarios it often involves conflict, controversy, issues of power and the redistribution of wealth” (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 58).

Therefore, it is essential to recognise the limits of how sustainable strategies can be applied in each context. Learning the characteristics of the context helps to discern what are the barriers that impede the effective application of any strategy.

6.7.1 Sustainability in the Context of Leon

Sustainability, as we have seen, is a term that can have multiple interpretations because it engages with economic, social and environmental aspects (Brennan 2012). This subsection summarises and rectifies the term sustainability and its use in this thesis. Salas-Zapata and Ortiz-Muñoz analysed how the term of sustainability is often used in research because of its ambiguity. Hence, they defined four main uses to facilitate the understanding of sustainability without hindering the application of this term (Salas-Zapata and Ortiz-Muñoz 2019).

“(i) sustainability as a set of social-ecological criteria that guide human action, (ii) sustainability as a vision of humankind that is realized through the convergence of the social and ecological objectives of a particular reference system, (iii) sustainability as an object, thing or phenomenon that happens in certain social-ecological systems, and (iv) sustainability as an approach that entails the incorporation of social and

ecological variables into the study of an activity, process or human product” (Salas-Zapata and Ortiz-Muñoz 2019, 159).

The use of the term sustainability in this thesis focuses on the second application: “sustainability as a vision of humankind that is realised through the convergence of the social and ecological objectives of a particular reference system”. Adopting this view helps to sustain the use of UN-Habitat term because it focuses on the economic, social, cultural and environmental conditions around housing. This use focuses not only in a product or guiding the strategies, but it also takes into account the dimensions and the goals of an entire system – social housing. It sets up the basis of the perspective of sustainability in this research. The research intends to look beyond the ecological criteria and more into the system procuring this housing sector.

The UN-Habitat description - “Viewing sustainable housing not simply as units or clusters of self-sufficient “green building”, but as a socially-enhancing and environmentally-friendly residential practices integrated into the wider urban/settlement systems” (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 3) – is a vision or goal for housing. Therefore, this thesis aims to identify the challenges that hinder the application of sustainable strategies for social housing. It focuses on sustainable housing and how to achieve it in the specific context of a city – in this case, Leon. It is a vision to improve social housing through the use of sustainable strategies.

6.7.2 Private sector

Private developers and architects working in the social housing sector acknowledge the importance of improving social housing procurement. However, they argue that the change will be slow, and that local government should be willing to change policies and regulations to facilitate the transition to better social housing. For example, Grupo Floper is a housing development company who is willing to change how they deliver social housing. The company recognises the need to create a department focused on the social needs of this developments. Grupo Floper also acknowledges that living conditions can improve in a neighbourhood if they consider the social needs of the inhabitants, access to social activities, nurseries, job

centres, among others. However, they also argue that help from local authorities in delivering safety is essential in order to improve the quality of life of people living in social housing. It seems that the social dimension is a critical link to address sustainability because it created cohesion between the other dimensions.

[...] We saw that if there are few things to do in a community, there are more chances to have problems in the development. That is why more activities we have, involving people of all ages, the less chance you are going to have discomfort, but you need a lot of authority. The support of the government we have it, but you need a lot of authority. The support of the government we have it, we have in all aspects, in the social, cultural, educational areas and other programs. But in the implementation of justice, we do not have the support from the municipality [...] (Private Sector D, Interview 7, p. 330).

The quality of the houses is another issue which causes concerns to the architects who have been involved in this housing sector. Architects like Interviewee 2 (PVSA) argue that is difficult sometimes for people living in these houses to afford to repair them because it can become too expensive when the quality is low. This can cause the rapid deterioration of the house or even abandonment of the property. Lack of supervision and inadequate regulations from the local authorities makes it difficult to keep control of the quality of materials. Having high-quality materials is crucial to addressing sustainability because it translates into fewer interventions and costs for the inhabitants. The economic and social dimensions are less affected when the occupants do not have to be worried about these issues.

[...] What fatigues people is the very high [price of the house [...]] They are charged a lot [...] There are many salaries that they have to sacrifice for the quality of housing they are being offered [...] it hurts me the most when you let your guard down in that aspect [quality] How do you tell them that what they are buying is crap sometimes [...] (Private Sector A, Interview 2, p. 273)

The economic impact of social housing has on cities and the influence of the private sector in housing procurement is critical. This sector wants to earn major profits affecting housing procurement. Building on the peripheries and with low-quality materials increases the profits for the companies, so it is important to find a way for

the developers to keep investing in this sector but taking into account the business side of building social housing. Demanding a better quality of materials and having a closer relationship between the different actors is crucial for addressing sustainability in Leon.

6.7.3 Public Sector

The council in Leon is involved through several agencies with the procurement of social housing. These agencies are IMUVI, IMPLAN and Desarrollo Urbano, and they play different roles in delivering housing. By means of these agencies, Leon has been a city interested in innovating through programs to improve the urban area and its infrastructure. Leon has the will to make changes and implement new ideas to enhance different aspects of the city.

In sustainability, Leon is starting to apply strategies to improve the city. There are mainly focused on public transport and the use of bicycles. The council and the agencies are aware of the need to improve strategies to achieve sustainable development in Leon. For example, IMUVI promotes the construction of “sustainable intraurban vertical housing”. These agencies understand the complexities of improving the city and especially the procurement of social housing. They acknowledge the issues but simultaneously argue that solutions exist, and it only matters to apply them and understand that housing is more than an urban issue.

[...] Housing is still seen as a problem of architecture and urbanism and not as a social problem, not as an economic problem, not as an environmental problem, as an industrial technology problem. That is, you have to attack it from multiple sides. If you can do it, then you will have many solutions [...] Because technology exists, knowledge already exists, it is no longer a matter of having to develop a technology framework very different from what we have. The expertise already exists, the adequate social condition already exists to be able to do it, the economic conditions, the media, the information framework already exist [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 291)

However, the public sector partly blames private developers for the decay in the social housing sector. It is understood that the interest in profit through uncontrolled construction is one of the main factors that affects social housing. On the other hand,

the public sector admits the relevance of changing policies to promote densification and construction in central areas of Leon.; as well as controlling land speculation to avoid the construction of developments on the peripheries. There are the arguments of the public sector which prevent the city from addressing sustainability.

6.7.4 Inhabitants

Inhabitants of social housing developments in Leon are deeply affected by the current procurement. It can be argued that communities are the sector which struggles more with the consequences of the current procurement of social housing because of their daily experience. It is clear that for the inhabitants, there are more significant issues to tackle and solve before talking about applying sustainable strategies. The challenges faced by people living in these developments are broad and involve social, economic and environmental aspects. Positively, the inhabitants start to comprehend the advantages of having eco-technologies, saving money through reducing consumption of electricity and water, although the concept of sustainability is not in their vocabulary.

The relationship between people who live in the developments and the two sectors is inadequate or non-existent. The only development which had a relationship with IMUVI was Rio Bravo. Meanwhile, Cañada del Real has contact with the private developers, Grupo Floper, through the sociologist. Communication is weak and there is resentment and misunderstanding – as seen earlier in this chapter. While the communities ask the public sector for solutions, this sector blames the communities for the failure of these social housing developments. The interventions from Grupo Floper are minimal; the only person who communicates and expresses the concerns of the inhabitants is the sociologist. In the case of Rio Bravo, the communication between IMUVI and the inhabitants is tense. The community wants IMUVI to get involved more when a decision has to be taken, but IMUVI argues it is not for them to resolve disputes. In terms of reducing energy and water consumption, want to make changes – installing solar panels, solar water heating systems and other technologies which could help to save money. However, according to them there are no preparations in the building to install them, making it very expensive for them to

do it. They believe it is a responsibility from IMUVI to think about these beforehand, so they could have the option to install these technologies.

Meanwhile, in Brisas de San Nicolas, the inhabitants feel betrayed due to lack of commitment from the public sector. In this case, all three levels, municipal, state and federal have no communication with the community. Their issues with the land ownership and the private company that built this neighbourhood have been difficult because there is no clarity about who is responsible for the problems with payments and property. Here, the private and public sector distance themselves from the challenges faced by the inhabitants.

There is apparent fragmentation in the process of design and construction of social housing. Also, the use and maintenance of the developments are not followed by the stakeholders. These challenges have caused distress and sorrow to communities. These social issues have to be tackled through the implementation of sustainable social strategies because the main objective of them is to improve the quality of life of the inhabitants. Socially enhancing solutions would improve the sustainability of the developments.

6.8 Conclusion

The focus of this chapter was to identify what is happening in Leon with social housing. It was clear how important are the communities living in these developments because they have a first-hand experience of what is working and what is not. The sense of community in these housing developments can be strong, like in Brisas de San Nicolas but also tense and weak as in Cañada del Real and Rio Bravo. Looking at these perspectives was crucial for understanding how to improve the situation and how to apply effectively sustainable strategies.

“Involving all the community in the planning, realisation and upholding of its developments ensures that changes to the community are in line with its needs and therefore sustainable” (Sassi 2005, 55).

Leon is a city that has the potential to innovate in housing policies and to apply sustainable strategies because the council is willing to invest and experiment with different policies. The OECD considers the city a leader in governance and urban

policies (OECD Publishing 2015). However, there is an apparent lack of connection between the sectors involved in social housing procurement: the private sector, the public sector and the occupants. The broken communication between the three actors has been creating misunderstandings and affecting the procurement of housing. The communities are especially affected by the current delivery of housing and the loose regulations as in the case of Brisas de San Nicolas.

On the other hand, the private sector can afford a better quality of housing, but at the same time, some of them are being restricted by policies and regulations. This situation is the case for Grupo Floper which want to invest not only on the peripheral areas of the city but also in the central areas which already have services, such as nurseries and schools. However, the current regulations complicate the developments of these type of projects.

The environment in which the occupants are living is affecting their day by day life because of serious issues such as violence, lack of public safety and availability of basic infrastructure and services. It is necessary to improve communication between residents; in the case of Rio Bravo, IMUVI should work more on the social aspects of this development. Also, since this development is a prototype, some characteristics could change and improve for future housing developments explained further in this thesis. For example, better implementation of regulations, improving management, and a more in-depth analysis of the social aspects to create a more comfortable and flexible environment for the users. It is essential to understand these relationships because it helps to establish sustainable strategies for a specific context.

This fieldwork was essential as it helped in understanding the importance of the social, economic and environmental aspects which influence the procurement of social housing in Leon. Looking at the evidence and results from the fieldwork was crucial to discern the characteristics that might help to develop sustainable strategies in this housing sector.

Designing Sustainable Strategies for Social Housing in Leon

7 Designing Sustainable Strategies for Social Housing in Leon

“In order to be sustainable. Housing initiatives must be economically viable, socially accepted, technically feasible and environmentally compatible. Government housing policy must obviously be directed to achieving these desirable aims” (Choguill 2007, 145).



Figure 83: Leon, Guanajuato, 2017 (Photo by author)

The current provision of social housing in Leon offers a unique framework for the application of sustainable strategies. Although, sustainability is open to interpretations for the sake of this research; it focuses on socially enhancing and environmentally friendly practices which can improve the broader context and the quality of life of the communities living in Leon. The purpose of this chapter is to explain how the evidence shown in earlier chapters and the fieldwork can be analysed to define and contextualise the environment around social housing procurement to address sustainability in social housing. Moreover, how it differs from the current provision of sustainable strategies in Mexico. It also reflects on how understanding the environment of a city – in this case, Leon – can lead to effectively address sustainability in this housing sector.

This chapter contextualises the challenges for applying sustainable strategies in Leon and describes the importance behind having a holistic approach. Finally, this chapter sets the strategies for social housing which can help Leon to address sustainability.

7.1 Addressing Sustainability in Leon

Experiences, location and typology of each development affect how sustainable strategies can be applied. During the fieldwork, it was clear that some of the stakeholders understand part of the challenges that Leon faces; they acknowledge what can be done to improve the procurement of social housing. In the following extracts, Interviewee 3 (PVSB) describes what he believes will help Leon to address sustainability not only in the housing sector but also at an urban level. He believes it is necessary to look into strategies from an economic point of view. Considering the economic dimension is crucial for the improvement of social housing procurement; PVSB believes that developing better economic strategies to promote subsidised land, densification and improving the provision of service will lead to addressing sustainability efficiently. These conditions can be changed through the change of policies, but he prefers to name these factors as “reasoning and intelligence of city management”.

[...] Before talking about renewable energy and solar energy and those issues of green architecture and urbanism. The first thing [to do] would be to solve the basic issues of the sustainable economic system of urban groups. It is not easy to solve. It seems to me that at the present time it is easier to solve [the issues] of a dense city in economic terms than of an expanding city [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 289)

[...] Grow intelligently defining zones, densify as much as possible so that the land you have left is good [...] and with that, you can densify and have larger housing with better quality of public space, etc. And this requires subsidising land, although subsidising land is going to be very difficult to achieve. And finally, the issue of services [...] you have to change urban policies so this concept of “reasoning”. I would not call it sustainability but of “reasoning” and intelligence of city management [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 290)

[...] Sustainability if it does not start with the economic aspects is doomed to catastrophe [...] if you do not achieve that in the community if it is not resolved in the first place [...] In the long term, if the capacity to generate all the basic needs you are lost [...] (Private Sector B, Interview 3, p. 288)

The focus of each interviewee regarding sustainability changed depending on their expertise and experience in social housing. There is an acknowledgement of the complexity around the concept of sustainability and how the city can be transformed. PVSB is careful with his description of sustainability as seen in the previous extracts; the economy is an essential dimension which plays a role in sustainability. He believes that Leon has a long path to procure sustainable social housing, but the city has the potential to deliver. The council and the state are willing to invest in strategies which could help to address it, considering the current significant investment in improving cycling paths and the implementation of BRT⁷⁷ systems.

On the other hand, PSA expressed himself with scepticism and offered a different experience and perspective. There is less confidence in the involvement of communities in the social housing sector; believing that communities should be more responsible for reducing energy wastage and the use of fossil fuels. According to PSA, to address sustainability, sustainable urban mobility is fundamental to move forward. Also, he recognises the need to promote higher density as a strategy; he concludes that having a denser city will increase the number of people using public transport and reduce environmental issues.

[...] If we really occupy urban spaces, densify, convince the people to use public transport. It doesn't matter whether you have a LED bulb or an incandescent bulb in your home if you are already well connected. You don't use the car to go to school, for that, you should use public transport. If you change your way of life if you use a bicycle, then I believe that everything is much more related to the issue of mobility. Or we would get better benefits in environmental issues if we focused more on sustainable mobility than on eco-technologies [...] (Private Sector A, Interview 1, p. 267)

The descriptions and conclusions of (PSA) focus on the need to change policies and increase awareness of sustainable matters. Promoting the construction of vertical housing in central areas will also improve the quality of life of the inhabitants. However, he attributes part of the blame to the inhabitants and communities living

⁷⁷ Bus Rapid Transit

in social housing, because of the lack of knowledge. Another experience comes from Academic A. He argues that urban sprawl affects not only the community but also the ecosystem of the area. The native species and water availability have been severely affected by the expansion and construction of housing developments.

[...] What they do is reduce urban [public areas] space and even meeting with the specification of Desarrollo Urbano in Leon with green areas, common areas, etc. They are not handling it properly because from the vegetation, it is not the most appropriate [for Leon]. INFONAVIT needs a more sustainable flora palette for the natural ecosystem in Mexico. I mean, in the manual that they have of vegetation in INFONAVIT. I don't remember it, but the first thing they mention is exotic plants. That's it, someone needs to study and totally change the vision of the incorporation of vegetation into that type of developments. And I'm seeing it from the green point of view [...]
(Academic A, Interview 4, p. 298)

The attitude from the private and public sector towards the concept of sustainability is sceptical, and it is viewed as something complex to address. The challenges that Leon and social housing in the city faces are broad. The cross-dimensional considerations in sustainability are not regarded as one path to address it but as an obstacle. The perspectives and experiences of the different actors focus on diverse interests that make it complicated to focus on and understand the challenges. Nonetheless, the interviewees agree on improving policies and regulations, especially in the area of densification, land speculation and urban expansion. In terms of social housing, the target is to improve infrastructure and increase the quality of services.

These previous strategies and ideas of reforming policies and regulations and focusing on densification and land availability are important, but there are other factors which can improve the quality of social housing procurement. Social aspects should be part of forming strategies as well as looking into how design and architecture affect these developments. Chapter 3 describes the current perspective of sustainability and how the country perceives this term.

CIDS has been developing ideas with architects to design housing developments created and thought around a specific context. Also, the architectonic characteristics which are part of these CIDS projects were designed taking into account the environment. However, the construction of these projects is underfunded or non-existent, the lack of communication between the different levels of governance is evident, and it affects the procurement of social housing and hinders the application of sustainable strategies. Finally, the lack of building rating systems to measure the sustainability of the housing sector does not help with the procurement of social housing and inhibits the achievement of sustainable developments.

Sustainability for social housing in Leon is non-existent or misunderstood. While part of the stakeholders believes that having eco-technologies or efficient public transport is enough to promote sustainability, the reality is that for Leon sustainability in social housing is far from being addressed. Hence, it is vital to look at sustainability as socially-enhancing and environmentally-friendly practices which integrate into the broader context (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012).

7.2 Efficient Application of Sustainable Strategies

The need of the city of Leon are particular for its location, regional relevance, the industrial sector and its constant expansion. Sustainable strategies for social housing include the needs of the community but also. Its context. The argument is that if the context of Leon is taken into consideration when sustainable strategies are applied in social housing, the system will be efficient and adequate. According to Lizarralde, it is vital to maintain a clear idea of objectives, approaches and tools. In this section, defining these three levels is fundamental and helps to discern how each component and actor can be involved in the procurement of sustainable strategies for social housing. Table 18 describes the elements which help to define and establish sustainable strategies for the city.

Table 18: Elements for applying sustainable strategies

Element	Description
Objective	An objective is an outcome that can be achieved through a strategy
Approach	The approach provides the path to accomplish the goal. It gives a narrow perspective and focusses on the objective.
Tool	The tool is an action which allows the approach to work towards achieving the goal.

Understanding these differences between objectives, approaches and tools establish how to propose effective interventions. The next section establishes the objectives, approaches and tools which can help to address sustainability in Leon. Then, the following section contextualises the challenges within the typologies to address sustainability in Leon.

7.2.1 Contextualising and Addressing Sustainability in Housing

The descriptions of objectives, approaches and tools that follow are based on the needs of Leon taken from the research done during the fieldwork. The document created by UN-Habitat and UNEP describes how these interventions or strategies could be part of any city from a developing country. However, it also states how important it is to recognise that these strategies can have negative impacts too, such as displacements or increased demand on public services (UN-HABITAT and UNEP 2015, 13). According to UN-HABITAT and UNEP, the list below provides the measures that a developing country has to provide to apply effectively sustainable strategies. Although they named these interventions as green, these measures can also be applied for addressing.

- “Developing an appropriate legislative framework that clearly sets out the benefits of green interventions, emphasising the refinement of environmental considerations rather than requiring major technological shifts”
- Devising an appropriate financial framework with tax and, if possible, grants schemes that encourage green building interventions in social housing.

- Clearly setting out the role of different stakeholders and facilitating their participating in the development process.
- “Information awareness and information-sharing activities targeted at all stakeholders through formal national sustainable building information packages, regulations, media campaigns and project consultation meetings” (UN-HABITAT and UNEP 2015).

These measures also help to discern the objectives, approaches and tools. Contextualising these measures is important because it is vital for understanding the environment for applying the strategies. This proposal from UN-HABITAT is applicable in Leon; however, it is essential to add land availability, there is a constant presence through it; meanwhile, there is a lack of recognition of the importance of community inclusion in social housing and for the effective application of sustainable strategies. Hence, these two aspects are necessary even if they are seen with different prominence within the housing sector. Especially community inclusion because even if the communities are the most affected by the current procurement of social housing, their opinions are almost not heard. The next table (Table 19) lists the challenges that the city of Leon faces to apply sustainable strategies effectively.

Table 19: Challenges that hinder sustainability for social housing in the city of Leon

Challenges	Consequences
Lack of user consultation and poor attention to their needs	<ul style="list-style-type: none"> • Poor sense of community • Social problems (violence, drug/alcohol abuse) • Insecurity
Low density and low-rise sprawl	<ul style="list-style-type: none"> • Lack of infrastructure • Lack of basic services
Land availability	<ul style="list-style-type: none"> • Land speculation • Insecurity
Poor quality construction	<ul style="list-style-type: none"> • Abandonment of houses

7.2.2 Retrofitting and Future Projects

Another characteristic vital to address sustainability in social housing is to acknowledge the different approaches that are required for retrofitting existing

developments or future projects. The existing developments of social housing have different needs than future projects. Hence, it is crucial to understand how this distinction affects the application of sustainable strategies in a specific setting. The existing projects studied in this thesis, Brisas de San Nicolas, Rio Bravo and Cañada del Real, require different objectives and approaches. The needs of the existing projects are more related to the social and economic dimension than the environmental. This need is because of the issues that these developments are currently facing, as seen throughout this thesis. Hence, retrofitting would not be the first option to solve their challenges.

In terms of future projects, the government of Leon has been trying to improve the delivery of social housing by applying different strategies. Some characteristics of the definition used in this thesis for sustainability might be part of these future projects. However, throughout the delivery of these future developments, the council barely took into account the social dimension. During the observations, it was evident the lack of acknowledgement from the private and public sectors of the importance of communities in the procurement of social housing. In the case of the architectural competition, the judges rarely talk about the communities who will live in the developments. The characteristics mentioned during the process – which the judges seemed to favour – were only architectural design and its relation to the urban environment. There was no connection between the importance of the dimensions, contextualising, its relation to sustainability and housing procurement.

The dimensions should be tackled in existing communities and new projects not only to address sustainability but also to improve the quality of life of the inhabitants. When a new project is designed, addressing sustainability can be done from the beginning of the process. Meanwhile, retrofitting old developments should be only part of a broader set of strategies which should address sustainability in social housing. Designing new projects of social housing developments should analyse past

projects to learn from challenges in existing projects and improve this housing sector and its relation to sustainability.

7.3 Addressing Sustainability in Housing Typologies

This section develops and contextualises the specific challenges that the typologies are facing using the information from the case studies. This interpretation helps to establish what are the unique characteristics of the two typologies – low rise and high rise – and what can be done to address sustainability. Table 20 shows the challenges that each development faces and which dimension is of concern to each one. This table and the section Coding Data from Fieldwork from Chapter 5 help to establish how to look into the sustainability challenges for applying sustainable strategies in the context of Leon. The data shows the importance of economic and social sustainability for the particular case of Leon.

The society and economy of Leon are affected continuously by social housing procurement and its effects on the city. Sullivan and Ward agree that social sustainability requires public awareness, community participation to encourage social integration with improvements in the quality of life (2011). While economic sustainability focuses on keeping a stable level of economic growth and employment to ensure the quality of life of the communities living in social housing (Akadiri, Chinyio, and Olomolaiye 2012, 128). Finally, environmental sustainability pinpoints the impact of the house on the environments and the impact of the environment on the house. It should address “public health, energy, water and material efficient and CO₂ emission, waste production and recycling, climate adaptation and environmental hazards mitigation measures” (UN-HABITAT, Golubchikov, and Badyina 2012, 13).

Table 20 presents the challenges of the three cases in Leon to synthesise the data collected for then be able to specify the sustainable strategies for the context of this city. This is essential because it is not possible to talk about sustainability without addressing the current challenges. If there is no understanding of the broader context, it might be not very easy to address sustainability.

Table 20: Challenges of social housing developments in Leon

Social Housing Development (Inauguration)	Characteristics and Location	Challenges in the Developments	Dimension to Address Sustainability
Rio Bravo Development (2016)	<ul style="list-style-type: none"> • Vertical Housing • Central Area • High Density 	<ul style="list-style-type: none"> • Insecurity • Sense of community • Poor communication between IMUVI and the inhabitants 	<ul style="list-style-type: none"> • Social Dimension
Cañada del Real (2010)	<ul style="list-style-type: none"> • Vertical Housing • Periphery • High Density 	<ul style="list-style-type: none"> • Insecurity • Unemployment • Lack of infrastructure and services • Abandonment of flats • Social (domestic violence, drugs and alcoholism) 	<ul style="list-style-type: none"> • Social Dimension • Economic Dimension
Brisas de San Nicolas (2005)	<ul style="list-style-type: none"> • Horizontal Housing • Periphery • Low Density 	<ul style="list-style-type: none"> • Land property • Insecurity of ownership • Evictions 	<ul style="list-style-type: none"> • Social Dimension • Economic Dimension

7.3.1 Vertical Housing Program (High Rise)

The vertical Housing program in Leon has been implemented since 2014 when the local government started to build and promote the development of Rio Bravo. This program has the potential to be a remarkable sustainable strategy for social housing in Leon. IMUVI promotes and builds these types of developments, while private developers find it challenging to build this type of social housing in central areas. The main issues raised by them are the strict regulations which impede their construction. Restrictions on the number of storeys and the number of parking places for each building complicate the investment. Currently, developers are forced to build only four levels without installing a lift, and they are obliged to create one parking place per flat, reducing the possible area for more flats, hence limiting their potential profits.



Figure 84: Vertical Housing Program, El Duraznal Development, Leon (Photo by IMUVI)

Promoting these developments to private developers is crucial for the implementation of effective, sustainable strategies because building in central areas brings different benefits to the city and its inhabitants. The main advantage of this program is the location of the developments in central areas or established

neighbourhoods. Providing social housing in these locations means that the building will have appropriate infrastructure and services. Although the council clearly understands the advantages of this program, the municipality is focusing on developing it only through IMUVI. It is crucial not only to change policies and regulations but also to improve the current procurement of this program.

The program can change through different strategies. Promoting the use of ecotechnologies, creating awareness of the use of these technologies, passive house strategies⁷⁸, promoting public transport, empowering the communities to reinforce a sense of community are aspects that can be improved to reinforce the programs. Enhancing sustainable strategies for this housing sector through this program can improve the quality of life of the inhabitants, contribute to the economy and reduce the negative impacts of this housing sector. Empowering the communities and including them through the design process can be favourable because through this process the communities can understand what it means to live in the development and how to take care of it which is essential to promote proper maintenance to the buildings.

Focusing on vertical housing is important for Leon because it is a strategy which can benefit the city in different ways. The number of vacant plots, as seen in Chapter 4, is high in Leon. Land speculation is a challenge that the city has been facing in the last decade, so it is also crucial to reinforce the policies and regulations to limit speculation. Land subsidies and promoting the construction of vertical housing in central areas through financial aid (tax exemptions or reductions) can be a solution for land speculation. Table 21 summarises the current program of vertical housing in Leon and the sustainable strategies which could help this typology.

⁷⁸ In the case of Mexico, passive house strategies can be based in five parameters as described by Rivera and Ledesma. The parameters to improve thermal comfort are building fabric, shading, ventilation, infiltration and height (2019).

For more information about passive house strategies for social housing in Mexico:

Rivera M., Rosa, and Gabriela Ledesma H. 2019. "Improvement of Thermal Comfort by Passive Strategies. Case Study: Social Housing in Mexico." *International Journal of Structural and Civil Engineering Research* 8 (3): 227–33.

Table 21: Sustainable strategies for vertical housing

Current Program Description	Sustainable Strategies
Vertical Housing Program (IMUVI) <ul style="list-style-type: none"> Promoting densification Housing located on established neighbourhoods Flats of 60 sqm Common areas Targeted for workers of the informal sector Mortgages granted by IMUVI 	Social Sustainable Strategies <ul style="list-style-type: none"> Consultation with residents prior to design and development Participation of future residents in participatory workshops and extensive follow-up support Supporting community socialisation through the creation of community centres
	Environmental Sustainable Strategies <ul style="list-style-type: none"> Use of ecotechnologies, instructing the inhabitants to maintain the ecotechnologies Create awareness on water management, reducing water and energy consumption Monitoring and evaluation of the buildings Use of passive design strategies
	<ul style="list-style-type: none"> Financial incentives; tax exemptions/ reductions for sustainable building for private developers. Create awareness of the financial benefits of reducing energy and water consumption Subsidise land for building in central areas of the city

7.3.2 Horizontal Housing (Low Rise)

The data interpreted in Chapter 5 and 6 as well as the analysis from Chapter 3 suggests that horizontal housing (single row houses) faces more challenges. It faces more because the current policies favour the construction of housing developments located far from the urbanised areas. This characteristic poses an urban dilemma because basic services have to get to these areas – peripheries. Therefore, to efficiently support these neighbourhoods becomes a burden for the city. Then, the communities living here struggle to have a good quality of life as seen in Chapter 6 with the inhabitants of Brisas de San Nicolas and Cañada del Real.



Figure 85: Social housing development in Leon, 2018 (Photo by author)

The three levels of government acknowledge the problems with the current procurement of horizontal social housing and the complexities of finding a way to integrate sustainability into this type of housing. Addressing sustainability in this housing typology requires different types of approaches and involvement from all the stakeholders. The three levels of government need to be involved and work together to facilitate the improvement of social housing but also for the application of sustainable strategies. In the case of Leon, the differences between vertical and horizontal housing are the involvement of the main players. The federal government

is deeply involved in the delivery of horizontal housing due to their investment not only in mortgages for the inhabitants but also in granting subsidies to private developers.

The needs for horizontal housing in Leon are different from vertical housing. In Leon, land availability is a significant issue for current procurement as well as abandonment of houses, lack of infrastructure and poor public services. Land speculation has pushed the private developers to the outskirts of the city. The current provision of infrastructure and lack of services has an impact on the municipality and the occupants.

The case of Brisas de San Nicolas, as seen previously in Chapter 6 is remarkable. According to the inhabitants there are many cases like this creating financial and social insecurity. Hence, it is vital to tackle the issues around land availability through the proper verification of ownership. It is not only the council which should verify the ownership of it but also FOVISSSTE – in this case – because it was that institution which granted the subsidy to private developers. Recognising the importance of ejido land on the expansion of Leon is crucial to identify where and how the city can expand.

In the case of Leon, sustainable social housing strategies should be focused on the location of the developments and providing essential services to improve these types of neighbourhoods. Social strategies are a priority for these developments due to the issues that inhabitants are facing – violence, alcohol/drug abuse and unemployment. Social interventions can improve the quality of life of the inhabitants and can prevent other issues in the communities. If the quality of life improves in these neighbourhoods, the abandonment of houses can decrease, and the sense of community can increase. It is beneficial to provide space for communities – schools, parks, libraries, medical centres – which can lead to the achievement of sustainable development in the areas and improve it. Table 22 presents what has been happening with horizontal housing and what can be done in this typology to effectively apply sustainable strategies.

Table 22: Sustainable strategies for horizontal housing

Current Program Description	Sustainable Strategies
<p>Horizontal Housing</p> <ul style="list-style-type: none"> • Built on peripheries of the city • One or two stories (45 to 60 sqm) • Common areas (Playground) • Gated communities • Ecotechnologies (If it is and EcoCasa) 	<p>Social Sustainable Strategies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participation of future residents in participatory workshops and extensive follow-up support • Supporting community socialisation through the creation of community centres • Council involvement providing advice and guidance to the communities (Domestic violence, alcohol/drug abuse and unemployment)
	<p>Environmental Sustainable Strategies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Use of ecotechnologies, instructing the inhabitants to maintain the ecotechnologies • Create awareness on water management, reducing water and energy consumption • Monitoring and evaluation of the buildings • Use of passive design strategies • Provide sufficient public services (public transport, waste management) • Improve urban and housing design focused on the needs of the inhabitants
	<ul style="list-style-type: none"> • Financial incentives; tax exemptions/ reductions for sustainable building for private developers. • Create awareness of the financial benefits of reducing energy and water consumption • Subsidise land for building in central areas of the city • Implementation of stricter policies and regulations

7.4 Designing Sustainable Strategies

Policies, projects and practices have to part of a broader approach to design sustainable strategies. This section explains how the analysis in this thesis can be used to design strategies to address sustainability. It focuses on the primary challenges – which have been discussed earlier – that the city of Leon faces. It sets a number of relevant cases which can be a precedent for future strategies for this city. These cases are divided into policies, projects and practices because it synthesises the different nature of the challenges experienced in Leon.

7.4.1 Policies

Land development is one of the main problems for the city of Leon and social housing because of land availability and the dilemmas around it. In this case, land speculation has been a consistent experience for this city. Looking into examples which deal with land policies and its effects is crucial as a tool to form better strategies which can help to address sustainability. According to Meijer and Jonkman, the land market has characteristics – land is limited, fixed space, among others – which are prone to market failure creating a set of “negative externalities”. These negative externalities can manifest as urban expansion or urban sprawl (Meijer and Jonkman 2020). Hence, land-policy is extremely important to avoid the negative effects of urban expansion which also helps to address sustainability.

Urban planning in the Netherlands is considered an example because of its efficiency in the use of land-policy instruments. This is because the Netherlands has been interested in compact urban development since the 1960s and its urban planning is decentralised. There is a focus on active land policy where the government gets involved in property rights combining it with other instruments (Meijer and Jonkman 2020). Tennekes explains why this interest is relevant to the Netherlands.

“The use of public land development is closely related to the role of municipalities in the Netherlands, whose ‘efforts should aim at guaranteeing that houses are actually built, within an environment that meets numerous policy objectives (integration, high- quality public

space, and social equality), and on-time” (Meijer and Jonkman 2020, 242).

One of the municipalities that have an active role in land-policy is 's-Hertogenbosch which is located on the south of the country. This municipality has an “active-unless” land policy; it means that the council prefers to acquire and develop the land. However, if the land is not available, the municipality will collaborate with private developers to implement the objectives of the urban planning of the city. The latter usually occurs on inner-urban land where it can be harder to buy land for a reasonable price.

“The financial results of land development are largely used to acquire strategic locations for future development. The result is a long-term-oriented land-development strategy in which public funds are used in a revolving way, since the results of public land development are reinvested” (Meijer and Jonkman 2020, 250).

The municipality not only plays an active role in land development, but its financial prudence also benefits it. The main characteristics of its land-policy that has been successful are the land acquired within the urban boundary and the land bank. The combination of its pragmatism by developing land and collaborating with private developers help to plan objectives such as densification. Meijer and Jonkman conclude how important it is to understand the particularities and capabilities of a city to effectively apply active land-policies which can improve the city (2020). Strategies like these can help to address sustainability in a city like Leon, which is interested in improving its urban and land policies and that struggles with land availability.

7.4.2 Projects

PREVI (Proyecto Experimental de Vivienda⁷⁹) in Lima Peru was envisioned in 1967 as a competition to build a 1,500-housing complex on the by then outskirts of Lima – only 467 units were built. The primary objective of this project was to increase

⁷⁹ Experimental Housing Project

housing provision in the city and create an efficient industrialisation system (Salas and Lucas 2012, 7).

Peru had an interest in cost-effective and innovative construction methods for providing housing in the specific context of the country. Although the economic crisis of the late 1960s delayed the construction, hindering the initial interest to provide technical advice to the inhabitants. The design was meant to be flexible and favour different land-use strategies; this project allowed typologies for various family sizes, but also providing the chance to expand the houses (García-Huidobro, Torres Torriti, and Tugás 2011, 27)



Figure 86: PREVI House ("Casa Previ 11," n.d.)

PREVI is regarded as a successful project because it allowed its occupants to adapt and create an urban area which facilitates their life. The public spaces have been transformed, and the land-use changed according to the needs of the families living in this neighbourhood (García-Huidobro, Torres Torriti, and Tugás 2011). The original design considered the patterns where land-use changes, promoting the creation of businesses to strengthen the local economy.

"PREVI-Lima is a repository for the concepts of the functional city and low-rise high-density housing, and a counterpoint in its approach to

cooperative urban strategies and in its close relationship with the social unit" (García-Huidobro, Torres Torriti, and Tugás 2011, 31).

Finally, the requirements for PREVI included industrialised processes developing new or existing construction methods. The technological solutions required to be cost-effective and reduce the direct construction expense (Salas and Lucas 2012). Although there was an intention to innovate with cutting edge technology, part of it was ruled out to lowering the cost of the processes. One of the processes highly used were Tabiblocs which is a construction system of confined masonry; a simpler version of this system is widely used in Peru (Salas and Lucas 2012). The adaptability of the design, the technology, the social and economic transformation can be considered as a successful housing development.

7.4.3 Practices

The social production of housing is a practice partly developed in Latin American countries at the end of the XX century (Ortiz Flores 2012). This participatory practice focuses not only on design but also on the environment and the quality of life of communities living in this type of housing. It is critical to contextualise and understand the daily lives of the communities to deliver housing which can profoundly transform it. It entails processes where the communities are involved throughout every stage of the development (Ortiz Flores 2012). Community input is the basic characteristic of this type of practices.

One group who has been working with this practice is *Comunal Taller* on rural areas with indigenous communities. They describe their work as a collaborative process with the communities to create a social process which allows the communities to share their knowledge and needs. Comunal uses participatory processes that acknowledge the inhabitants as the centre of the project (Comunal Taller 2020). One of the tools used in this practice is participatory design. Comunal describes this tool as a form to mediate and create a dialogue among the community and them – the architects. Using this tool has the objective to respect the culture and belief system of the communities and bring it to the design (Pueblo Mixe 2019). It is

crucial for Comunal to give credit to the communities who participate in this process because for them, they are only a tool within the practice of social production.



Figure 87: Traditional House, Sierra Mixe⁸⁰ (Ordoñez and Amescua 2020)

The project in Sierra Mixe located on the state of Oaxaca uses this practice and tools to reconstruct areas affected by the 2017 earthquake. The project followed up by Comunal consisted of reconstructing the traditional houses of the Mixe communities. During this process, it was important not only to build the houses again but also to improve the structural system of the houses without losing the traditions. Figure 87 shows the traditional house by Indigenous communities in Sierra Mixe reconstructed with the help of Comunal (Pueblo Mixe 2019). The Mixe community was clear the desire of preserving and follow their traditions to reconstruct their villages.

“The way we build our houses is the intelligence of our ancestors and we want to preserve and defend it” (Pueblo Mixe 2019).

This practice has brought a better understanding of the indigenous communities in a rural setting. Comunal has also been clear about the challenges they faced when

⁸⁰ Photo by by Onnis Luque

working with this methodology⁸¹ (Pueblo Mixe 2019). Collaborative processes like these projects are an example of how these practices can be done - the use of participatory design within social production housing in a rural setting. This methodology could be adapted and used in an urban setting. Understanding the challenges and the characteristics of each place can bring better results, especially when it comes to applying sustainable strategies. Community input is necessary to address sustainability.

7.5 Designing Sustainable Strategies for Leon

This section explores how to apply the different concepts analysed in this chapter to design effectively sustainable strategies for Leon. This section shows how practices, policies and projects can give ideas for approaches and tools to address sustainability in this housing sector for a specific context. Meanwhile, the objectives chosen are the main goals to undertake the challenges that Leon has been facing, as seen throughout this thesis.

Designing sustainable strategies for Leon entails acknowledging the complex reality of delivering social housing and its impact on the city. Understanding the context and the background of the city shows the main issues around land development, community engagement, housing design and environmental impact as well as the power dynamics of social housing. Hence, having a set of objectives, approaches, and tools simplifies what the needs of the city like Leon, who struggles to pinpoint how to address sustainability are. Sustainable strategies appropriately applied can improve not only social housing procurement but also the quality of life of its inhabitants. Table 23 presents the objectives, approaches and tools that can help to design and form sustainable strategies for the city.

⁸¹ Comunal has independently published their methodology and their approach to a collaborative process. This work explains in detail how these methods are used to address a social production of housing and habitat.

Comunal Taller. 2020. "Producción y Gestión Social Del Hábitat y Arquitectura Participativa." <https://issuu.com/comunalarquitectura/docs/comunal>.

Pueblo Mixe. 2019. "Reconstrucción Social Del Hábitat y Vivienda Tradicional." https://issuu.com/comunalarquitectura/docs/_reconstruccion_social_del_habitat_.

Table 23: Designing Sustainable Strategies for Leon

Objective	Approach	Tools
Reduce water and energy consumption	<ul style="list-style-type: none"> • Increase the use of ecotechnologies • Reduce potable water consumption • Promote energy efficient buildings • Education and information programs 	<ul style="list-style-type: none"> • Community participation • Create awareness • Fiscal incentives • Generate green energy • Sustainable Building Rating Systems • Mandatory Audits
Reduce Urban Sprawl	<ul style="list-style-type: none"> • Increase density • Location of developments • Control land speculation 	<ul style="list-style-type: none"> • Fiscal incentives • Subsidise land • Reuse of brownfields • Buildings on established neighbourhoods
Reinforce sense of community	<ul style="list-style-type: none"> • Education and information programs • Empowerment and inclusion • Improve quality of life 	<ul style="list-style-type: none"> • Community participation • Create awareness
Improve Social Housing Design	<ul style="list-style-type: none"> • Ameliorate fragmentation into the process of design social housing. • Encourage sustainable construction • Promoting the use of local materials 	<ul style="list-style-type: none"> • Create awareness • Participatory design • Use of native species for landscape • Design for flexibility • Sustainable Building Rating Systems • Mandatory audits
Reduce Pollution	<ul style="list-style-type: none"> • Waste management • Education programs • Reuse, recycle and reduce • Reducing the use of energy • Promoting the use of local materials 	<ul style="list-style-type: none"> • Community participation • Create awareness • Stricter policies • Mandatory audits • Fiscal incentives

Similar approaches and tools can address different objectives because some of these solutions interrelate. Social, economic and environmental dimensions intersect and interrelate all the time. Acknowledging these interrelationships is essential to address sustainability and to apply sustainable strategies adequately. These dimensions are part of any urban environment, neighbourhood and house. Designing sustainable strategies for Leon involves the participation and acknowledgement of every part: communities, public sector and private sector.

7.6 Conclusion

Social housing has affected the city in several ways, and it is imperative to understand how this issue can be tackled. In the case of any city; it is crucial to contextualise the needs of the city and its inhabitants. In Leon the need for strategies focused on the social dimension is clear because the issues around the communities are affecting other aspects of social housing. Also, it is evident how the current procurement in social housing is affecting its inhabitants. Focusing on the social dimension is the first step in for Leon to address sustainable development in this sector; forming a stronger sense of community, access to infrastructure and creating awareness within the inhabitants.

“Planning and implementation of sustainable developments are significantly more effective when the communities are involved from inception through all phases” (UN-HABITAT and UNEP 2015, 114)

Community inclusion benefits the private developers, public sector and the inhabitants. It benefits them because it creates an environment in which there is participation, maintenance of the buildings and surrounding area, response to council meetings, improving the neighbourhood and the implementation of policies and practices. However, to apply sustainable strategies is the responsibility of the three sectors. Implementing ecotechnologies to reduce pollution and promote these technologies while the private developers include them on the developments, and the inhabitants give proper maintenance and understand its importance. Land availability is another aspect which is important for the city of Leon. Land speculation and access to ejido land have caused the constant expansion of the city. Hence,

designing and applying stricter regulations as well as providing financial aid for the construction of housing in central areas are the basis for better procurement of social housing.

Therefore, understanding the environment for applying effective sustainable strategies includes the participation of the actors involved and constant involvement and updates in what can be done to improve procurement. Sustainable strategies for social housing are a solution to the challenges that this housing sector faces. However, it is necessary to maintain a realistic perspective on what and how the strategies can be applied in Leon. Applying new strategies involves interests from the different stakeholders, which can create conflict, but it is essential to focus on the need of this housing sector. The solutions and strategies should always be specific to a context and situation; for the case of Leon, the interventions should be focused on the wellbeing of the communities and land availability.

Conclusion

8 Conclusion

Understanding the environment for the procurement of sustainable social housing is necessary to improve this housing sector but also to ameliorate the negative impacts that it has left in the cities. Although this research presents a methodological framework to address sustainability in social housing, the contextualisation of this framework is open to interpretation due to the nature of the word sustainability. In the case of Leon, the finding suggest that social housing procurement has to focus on land availability, densification and the inhabitants of the housing sector to address sustainability.

This research argues that it is essential to understand the environment not only to deliver sustainable strategies but also to improve the procurement of social housing. Looking at the unique perspectives of different actors – inhabitants, private and public sector – should be a necessary step into the procurement of social housing in any city. Also, it is evident from the primary data and the analysis that the communities are left behind when decisions are taken, which will ultimately affect their lives. Social housing procurement has affected the cities in Mexico because of its poor delivery and the significant impact it leaves on the urban environment: sprawling cities, uncertainty on land ownership, poor quality construction, and neglect of the communities living in this sector aggravate the procurement and hinders the achievement of sustainable development.

The reason for this thesis is the dissatisfaction and frustration with the current procurement of “sustainable strategies” and the living conditions in social housing developments in Mexico. The research engages Leon as a case study due to its particular location, economy, and governance, which places it in a unique position within the country as a whole. Municipal agencies like IMUVI and IMPLAN demonstrate the ability of the city to investigate the urban development and highlight the potential to address sustainability effectively. The analysis of the city and its social housing was performed by qualitative research, collecting primary data, to bring a deeper understanding of the environment.

Conclusion

Having a qualitative approach to collect primary data as well as using grounded theory methods to address sustainability in social housing helps to define and interpret the challenges of this housing sector. It contextualises and specifies the unique characteristics of the city and what can be done to address sustainability. Understanding the environments of the cities through these methods aides to identify the challenges and possible solutions to address them. Collecting primary data through semi-structured interviews, focus groups, observations, mapping and photographs gives the researcher a unique and focused perspective of what is happening in the city.

Leon is a city which can be and has been an example of urban development and governance according to the OECD. As a result, innovation and application of strategies to address sustainability in the housing sector can yield significant rewards for the city, the inhabitants living in. these developments, and the country as a whole. Reducing pollution, improving the quality of life and delivering better social housing improves the environment of a city.

In the case of Mexico, governmental agencies such as INFONAVIT or CONAVI are addressing sustainability in social housing. However, their focus tends to be limited to energy efficiency or granting sustainable certifications if the developments fulfil specific requirements which tend to have lower levels of basic requirements when compared to Building Sustainable Rating Systems in other countries. The outcomes of the research presented herein suggest focusing on the social, environmental, and economic dimensions as a whole within a holistic approach to apply sustainable strategies effectively in social housing. Considering that one in three Mexicans live in a house Financed or partially financed by INFONAVIT and the consequences of these developments impact negatively the country.

“Beyond physical development applications we close by emphasizing that sustainable housing agendas must adopt a holistic approach: one that embraces community and social organisational development, as well as fiscal and juridical policy dimensions” (Sullivan and Ward 2011, 312).

A holistic approach applied in a contextualised way is critical to deliver sustainable interventions. Having a holistic approach benefits the procurement of social housing because it considers the cross-dimensional sustainability. Interest and power are always present when interventions are applied in any context. Hence, it is vital to recognise how these situations play an essential part in the application sustainable strategies.



Figure 88: Diagram of current procurement of social housing in Leon

The private sector (developers) and the public sector have the most influence when it comes to the delivery of social housing. Private developers have become necessary due to their ability to develop social housing rapidly, while the public sector, in the case of Leon formed by the council (IMUVI and Desarrollo Urbano) and federal (INFONAVIT, FOVISSSTE and SEDESOL) has influence but the communication between these levels of governance is disjointed. The collaboration between government and private developers is inefficient, and it is done when the interests of the other are affected (Figure 88). Meanwhile, for the communities, communication is only focused on granting the mortgage and selling the house, without them communicating their needs. It is clear that the disconnection between the three main actors who play a role in delivering social housing hinders the application of sustainable strategies.

Conclusion

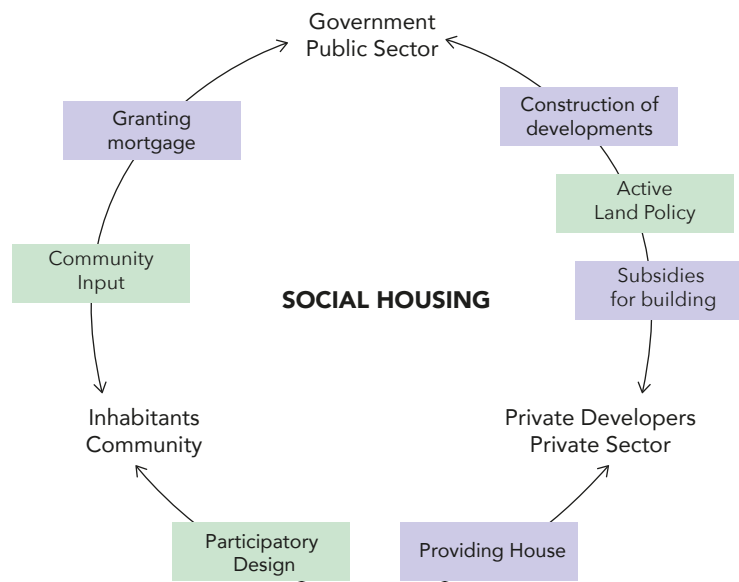


Figure 89: Diagram of optimal procurement of social housing in Leon

Could we create an environment in which the three principal actors have equal participation in the procurement of social housing? The communities need special attention in this matter since they are most affected when the procurement of social housing is not effective. Improving communication is necessary for applying sustainable strategies not only for the context of Leon but also for the rest of the country. Better communication in conjunction with a holistic approach in which the strategies focus on the dimensions with a realistic point of view is essential (Figure 89). Addressing sustainability focusing on the specific characteristics of the city as well as recognising the challenges that housing faces are necessary to apply sustainable strategies effectively.

The lack of effective, sustainable strategies paired with a comparably substandard Building Sustainable Rating System negatively effects the environment of the cities and its inhabitants. Underestimating the importance of sustainable strategies is reducing the quality of life of the communities and causes long term damage to the natural environment. The analysis of the city of Leon in this research suggests that applying sustainable requires a holistic approach through a stronger and clear communication between the communities, the private sector and the public sector. Poor quality construction materials, land speculation and ignored

communities aggravate the issues for procurement of social housing. The possibility of keeping the current procurement of social housing without addressing sustainability can lead to a never-ending urban sprawl, the destruction of the natural environment and a distressing urban environment, which will ultimately reduce the quality of life for all parts of society.

Better understanding of the environment of the cities to apply sustainable strategy can eventually lead to an organised and efficient application of urban policies and regulations. The population can improve their quality of life and create community integration and participation within the urban environment. Listening and comprehending the perspectives of the stakeholders of social housing helps to identify the needs of the cities and their populations. Cities, neighbourhoods, houses and inhabitants are interlinked. Understanding these stakeholders as a whole is crucial to address sustainability effectively.

This thesis contributes a methodology to look into the challenges that hinder the application of sustainable strategies in a specific context. It was evident throughout this research the importance to recognise what is happening within policies and regulations that interfere between social housing and sustainability. Sustainability should not focus only on environmentally- friendly strategies because it neglects the communities and the impact beyond the natural environment. Social housing in countries like Mexico has a more significant impact on the cities that sometimes we forget to acknowledge. Looking into the impact that this housing sector left behind but that also still leaves in the cities is vital.

The challenges faced by Leon demonstrate how influential social housing is for addressing sustainable development in a city. Having a holistic approach to discuss and understand what is facing each city can bring the different actors involved in social housing procurement. The private sector, the public sector and the communities have to find a better way to procure social housing together. However, it was also clear how little impact the communities have during the process of delivering social housing. Community awareness and empowerment are imperative

Conclusion

to improve this housing sector because, in the end, these communities will live with the consequences of strong or poor social housing. Learning how the power dynamics work in Leon helps to clarify how sustainability can be addressed and improve the quality of life of its communities.

This research shows the lack of participation with communities in the procurement of social housing. Future challenges remain in integrating communities to improve this housing sector and also to apply effectively sustainable strategies. Participatory and collaborative design has the potential to improve the sector and include the communities living in social housing. It is indispensable to think about how also sustainability can be addressed through these practices where the inhabitants have more significant influence and power. This research identifies the lack of participation of communities throughout the processes for delivering housing hindering the quality of it. Hence, looking into processes and methods used in the “social production of housing and habitat” as well as in participatory design can be a continuation for this research.

The use of these type of methods can help to design sustainable strategies from a different scale and perspective where the communities are heavily involved. Hence, how can we integrate communities into different processes? Acknowledging the communities and their input can revitalise housing developments and facilitate addressing sustainability in social housing developments. This research leaves more questions regarding the communities, the design process, as well as how sustainability is misused or misunderstood. Community participation and sustainable strategies are the key to improve housing procurement and cities. Identifying the challenges hindering sustainability and designing sustainable strategies are just the beginning of ameliorating the impact of social housing.

9 References

- "About Social Impact." n.d. Centre of Social Impact. Accessed December 12, 2019.
<https://www.csi.edu.au/about-social/>.
- Akadiri, Peter O., Ezekiel A. Chinyio, and Paul O. Olomolaiye. 2012. "Design of A Sustainable Building: A Conceptual Framework for Implementing Sustainability in the Building Sector." *Buildings* 2 (4): 126–52.
<https://doi.org/10.3390/buildings2020126>.
- Apuntes Sobre La Vivienda*. 2017. Primera ed. Ciudad de México: Arquine, INFONAVIT.
- "Así Surgió El Bulevar Más Transitado de León, El López Mateos." 2016. Bonito Leon. 2016. <https://bonitoleon.com/redaccion/historias/asi-surgio-el-bulevar-mas-transitado-de-leon-el-lopez-mateos/>.
- Assies, Willem. 2008. "Land Tenure and Tenure Regimes in Mexico: An Overview." *Journal of Agrarian Change* 8 (1): 33–63.
- Bagaeen, Samer, and Ola Uduku. 2010. *Gated Communities : Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments*. London : London .
- Barbour, Rosaline S. 2008. *Introducing Qualitative Research : A Student Guide to the Craft of Doing Qualitative Research*. London: London : Sage.
- Beezley, William, and Michael Meyer. 2010. *The Oxford History of Mexico*. Oxford University Press.
- Bencich, Carole, Elizabeth Graber, Jenny Staben, and Katherine Sohn. 2002. "Navigating in Unknown Waters: Proposing, Collecting Data, and Writing a Qualitative Dissertation." *College Composition and Communication* 54 (2): 289.
<https://doi.org/10.2307/1512150>.
- Bilbao, Tatiana. 2018. *A House Is Not Just a House: Projects on Housing*. Columbia Books on Architecture and the City.
- BMUB, SHF, INFONAVIT, and CONAVI. 2017. "Sustainable Housing in Mexico." https://www.international-climate-initiative.com/fileadmin/Dokumente/2017/Factsheet_04_170825_IKI_MEX_Ho

References

- using.pdf.
- Bonito León. 2018. "¿Quién Fue Juan José Torres Landa?" 2018. <https://bonitoleon.com/redaccion/historias/quien-fue-juan-jose-torres-landa>.
- Bredenoord, Jan, and Lorena Cabrera Montiel. 2014. "Affordable Housing for Low-Income Groups in Mexico and Urban Housing Challenges of Today." In *Affordable Housing in the Urban Global South Seeking Sustainable Solutions*, 223–40.
- Bredenoord, Jan, P van Lindert, and Peer Smets. 2014. *Affordable Housing in the Urban Global South Seeking Sustainable Solutions*. Abingdon, Oxon: Abingdon, Oxon : Routledge.
- Bredenoord, Jan, and Otto Verkoren. 2010. "Between Self-Help – and Institutional Housing: A Bird's Eye View of Mexico's Housing Production for Low and (Lower) Middle-Income Groups." *Habitat International* 34 (3): 359–65.
- Brennan, John. 2011. "Qualitative and Quantitative Traditions in Sustainable Design." In *Aesthetics of Sustainable Architecture*, edited by Sang Lee, 80–96. 010.
- . 2012. "The Adaptive City." In *Cities in Transformation. Research & Design*, 571–74. Millan.
- Brundtland, Gro Harlem, and World Commission on Environment and Development. 1987. *Our Common Future*. Edited by Gro Harlem Brundtland and World Commission on Environment and Development. Oxford: Oxford : Oxford University Press.
- Canales, Fernanda. 2017. *Vivienda Colectiva En México. El Derecho a La Arquitectura*. Barcelona: Gustavo Gili.
- "Casa Previ 11." n.d. <http://cammp.ulima.edu.pe/edificios/casa-previ-11/>.
- Castro Castro, Luis Javier. 2018. *La Planeación Sostenible de Ciudades: Propuestas Para El Desarrollo de Infraestructura*. México: Fondo de Cultura Economica.
- Centro Mario Molina. 2014. "Vivienda Sustentable: La Localizacion Como Factor Estrategico."

- Cerón-Palma, Ileana, Esther Sanyé-Mengual, Jordi Oliver-Solà, Juan-Ignacio Montero, Carmen Ponce-Caballero, and Joan Rieradevall. 2013. "Towards a Green Sustainable Strategy for Social Neighbourhoods in Latin America: Case from Social Housing in Merida, Yucatan, Mexico." *Habitat International* 38: 47–56.
- Charmaz, Kathy. 2014. *Constructing Grounded Theory*. Second edi. London: London : SAGE.
- Choguill, Charles L. 2007. "The Search for Policies to Support Sustainable Housing." *Habitat International* 31 (1): 143–49.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2006.12.001>.
- Clapham, David. 2018. "Housing Theory, Housing Research and Housing Policy." *Housing, Theory and Society* 35 (2): 163–77.
<https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1366937>.
- Comunal Taller. 2020. "Producción y Gestión Social Del Hábitat y Arquitectura Participativa." <https://issuu.com/comunalarquitectura/docs/comunal>.
- CONAVI. n.d. "SNIIV, Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda." Accessed July 24, 2018. <http://sniiv.beta.conavi.gob.mx/inicio/index.aspx>.
- . 2017. *Código de Edificación de Vivienda*. México.
- CONEVAL. n.d. "Rezago Social a Nivel Zonas Urbanas." Accessed April 12, 2019. https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Rezago_social_AGEb_2010.aspx.
- Corona Benjamin, Livia. n.d. "Two Millions Homes for Mexico."
- Correa López, Gabriela. 2014. *Construcción y Acceso a La Vivienda En México; 2000-2012. Intersticios Sociales*. Vol. 7.
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=421739500005>.
- Creswell, John W. 2013. *Qualitative Inquiry & Research Design: Choosing among Five Approaches*. Edited by John W Creswell. *Qualitative Inquiry and Research Design*. Third edit. Los Angeles, Calif.: Los Angeles, Calif. : SAGE Publications.
- Crossa, Veronica. 2012. "Relational Positionality: Conceptualizing Research, Power,

References

- and the Everyday Politics of Neoliberalization in Mexico City." *Acme* 11 (1): 110–32.
- Cymet, David. 1992. *From Ejido to Metropolis, Another Path : An Evaluation on Ejido Property Rights and Informal Land Development in Mexico City*. New York: New York : P. Lang.
- Dempsey, Nicola, Glen Bramley, Sinéad Power, and Caroline Brown. 2011. "The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability." *Sustainable Development* 19 (5): 289–300.
- Diario Oficial de la Federación. 1972. *Artículo* 123.
- . 1983. *Artículo* 4.
- Dibble, Sandra. 2012. "Reviving Houses, Communities in Tijuana." *The San Diego Union-Tribune*, July 27, 2012. <https://www.sandiegouniontribune.com/news/border-baja-california/sdut-san-diegan-aims-revive-houses-communities-tijuana-2012jul27-story.html>.
- Elihú Díaz, Manuel. 2016. "Experiencias Similares a Los DUIS." Grupo ARQ+URB. 2016. <https://arqyurb.wordpress.com/2016/07/15/experiencias-similares-a-los-duis/>.
- "Environmental Impact - an Overview." 2014. ScienceDirect. 2014. <https://www.sciencedirect.com/topics/engineering/environmental-impact>.
- Eriksson, Clare, John Henneberry, Colin Jones, Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia. 2014. *Social Housing in Europe*. John Wiley & Sons, Ltd.
- Feist, Wolfgang. 2012. "Technical Annex: Evaluation of Social Housing Building Types in Mexico."
- Fundacion CIDOC, SHF, SEDATU, CONAVI, Infonavit, and FOVISSSTE. 2013. "Estado Actual de La Vivienda En Mexico 2013."
- Fundación IDEA. 2013. *Estrategia Nacional Para La Vivienda Sustentable. Fundación Para La Implementación, Diseño, Evaluación y Análisis de Políticas Públicas*, Fundación IDEA, A.C. Ciudad de México.

- [http://www.conuee.gob.mx/pdfsvivienda/FIDEAEmbbritanicaestrategianacion
alviviendasustentablef.pdf](http://www.conuee.gob.mx/pdfsvivienda/FIDEAEmbbritanicaestrategianacionalviviendasustentablef.pdf).
- García-Huidobro, Fernando, Diego Torres Torriti, and Nicolás Tugas. 2011. "The Experimental Housing Project (PREVI), Lima: The Making of a Neighbourhood." *Architectural Design* 81 (3): 26–31. <https://doi.org/10.1002/ad.1234>.
- García Gómez, Miguel Ángel. 2010. *Transformaciones Urbanas de León, Siglo XX*. Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente.
- García Peralta, Beatriz. 2011. "Social Housing in Mexico: The Commodification and Peripheral Growth of the City." In , edited by Tahl Kaminer, Miguel Robles-Duran, and Heidi Sohn, 98–111. Rotterdam: Rotterdam : 010 Publishers.
- . 2016. *La Vivienda y El Estado Mexicano Durante El Siglo XX Un Enfoque Desde La Economía Política*. http://ru.iis.sociales.unam.mx/jspui/bitstream/IIS/5222/7/vivienda_estado_mexicano_siglo_veinte.pdf.
- GEAPS, and CONAVI. 2018. "Procedimiento Para La Autorización de Los Polígonos Urbanos Estratégicos." SEDATU.
- Gilbert, Alan, and Ann Varley. 1991. *Landlord and Tenant Housing the Poor in Urban Mexico*. Hoboken: Hoboken : Taylor and Francis.
- Gilbert, Alan, and Peter M Ward. 1985. *Housing, the State and the Poor: Policies and Practice in Three Latin American Cities*. Cambridge University Press.
- GLZ, and Passivhaus Institut. 2017. "NAMA Apoyada Para La Vivienda Nueva En México. Acciones de Mitigación y Paquetes Financieros. Actualización 2017." Ciudad de México. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/350682/NAMA_Vivienda_Nueva_M_xico-Actualizacion_2017.pdf.
- Gobierno Federal. 2010. "Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables DUIS." <http://www.shf.gob.mx>.
- Gómez Vargas, Héctor. 2004. *La Ciudad y La Furia. Hacia Una Cronología Sociocultural de León*. León, Guanajuato.

References

- González Yñigo, Mónica Guadalupe. 2018. "Análisis De La Política De Vivienda Sustentable: Infonavit Y Sus Programas De Fomento (2007-2016)." Universidad Autónoma del Estado de México.
- Gray, David Edward. 2018. *Doing Research in the Real World*. Fourth edi. Los Angeles: SAGE.
- Groat, Linda, and David Wang. 2002. *Architectural Research Methods*. New York: John Wiley.
- . 2013. *Architectural Research Methods*. Hoboken, New Jersey: John Wiley.
- Gutiérrez, Fernando. 2018. "Cambia Programa de Desarrollos Certificados." *El Economista*. 2018.
<https://www.eleconomista.com.mx/sectorfinanciero/Cambia-programa-de-Desarrollos-Certificados-20180115-0090.html>.
- H. Ayuntamiento de León. 2015. "Eje 4: Desarrollo Ordenado y Sustentable."
- . 2018. "Programa de Gobierno 2018 - 2021."
- Hernandez-Roman, Felicitas, Claudia Sheinbaum-Pardo, and Andrea Calderon-Irazoque. 2017. "'Socially Neglected Effect' in the Implementation of Energy Technologies to Mitigate Climate Change: Sustainable Building Program in Social Housing." *Energy for Sustainable Development* 41: 149–56.
<https://doi.org/10.1016/j.esd.2017.09.005>.
- Hernández Hernández, Vladimir, and Rocío Ramírez Urrutia. 2018. *Vivienda y Espacio Público. Políticas, Apropiación y Subjetividades*. Primera Ed. Ciudad Juárez, Chihuahua: Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- Herzog, J S. 1959. *El Agrarismo Mexicano y La Reforma Agraria: Exposición y Crítica*. Vida y Pensamiento de México. Fondo de Cultura Económica.
- Hidalgo, Claudia, Jorge D Etchevers, Antonio Martínez-Richa, Hernani Yee-Madeira, Héctor A Calderon, Ricardo Vera-Graziano, and Francisco Matus. 2010. "Mineralogical Characterization of the Fine Fraction (< 2 **Mm**) of Degraded Volcanic Soils and Tepetates in Mexico." *Applied Clay Science* 49 (4): 348–58.
<https://doi.org/10.1016/j.clay.2009.11.007>.

- "Hipoteca Verde." n.d. <https://tucasainmobiliaria.com.mx/wp2/tramites/canjea-tu-vale-infonavit>.
- "Historia - León, Guanajuato. México." n.d. Accessed March 1, 2018. <http://www.ruelsa.com/gto/leon/leon4.htm>.
- IMUVI. n.d. "Historia." Accessed January 17, 2019. <http://www.imuvileon.gob.mx/jm/index.php/sobreimuvi/historia-1>.
- INFONAVIT. 2016. "INFONAVIT, Habitat III."
- . 2017. "Informe Anual de Sostenibilidad Ambiental." www.cerrejon.com.
- . 2018. "Historia." INFONAVIT. 2018. https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/El+Instituto/El_Info navit/Historia/?sa_fac=/Infonavit/El Instituto/El_Info navit/Historia/2010&ip=1&WCM_Page.ResetAll=TRUE.
- . 2019. "Hipoteca Verde." 2019. https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/cuido_mi_casa/hipoteca+verde.
- INFONAVIT, and Fundación Idea. 2018. "¿Qué Funciona y Qué No En Vivienda?" Ciudad de México.
- Instituto Municipal de Planeación. n.d. "Antecedentes." Accessed January 15, 2019a. <https://www.implan.gob.mx/implan/antecedentes.html>.
- . n.d. "Plataforma León." Accessed August 15, 2018b. <http://plataformaleon.gob.mx/>.
- . 2012a. "Plan Sectorial de Vivienda de León, Guanajuato." León, Guanajuato.
- . 2012b. "Síntesis Del Diagnóstico Del Municipio de León, Gto. Organizado Por Línea Estratégica." <http://implan.gob.mx/1/admin/diagLeon.pdf>.
- . 2015a. "Cartera de Proyectos y Programas 2015-2018."
- . 2015b. "Diagnóstico Del Municipio de Leon 2015."
- . 2017a. "Diagnóstico Municipal León, Guanajuato." León, Guanajuato. www.iiieg.gob.mx.
- . 2017b. "Sistema de Indicadores 2017 Para El Desarrollo Del Municipio de

References

- León, Guanajuato."
- Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. n.d. "Unidad de Medida y Actualización (UMA)." Accessed April 1, 2019. <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>.
- . 2015. "Encuesta Intercensal."
- "Inundación de La Ciudad de León." n.d. <https://mapoteca.siap.gob.mx/index.php/cgf-gto-m7-v2-0195/>.
- Jones, Gareth, and Peter Ward. 1998. "Privatizing the Commons: Reforming the Ejido and Urban Development in Mexico." *International Journal of Urban and Regional Research* 22 (1): 76–93.
- Jones, Gareth, and Peter M Ward. 1994. *Methodology for Land and Housing Market Analysis*. Routledge.
- Kemeny, Jim. 1992. *Housing and Social Theory*. London: London : Routledge.
- Knight, Andrew, and Leslie Ruddock. 2008. *Advanced Research Methods in the Built Environment*. Chichester: Chichester : Wiley-Blackwell.
- Lastra, Susana, and Hernán Ferro. 2004. "Un Acercamiento Al Estudio de La Demanda Por Suelo y Vivienda En León Gto., Enfatizando La Informal." *Acta Universitaria* 14 (2): 59–70.
- Leavy, Patricia, and Antony Bryant. 2014. "The Grounded Theory Method." In *The Oxford Handbook of Qualitative Research*, 1–41. <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780199811755.013.016>.
- Lewin, Susan Spencer. 2012. "Urban Sustainability and Urban Form Metrics." *Journal of Green Building* 7 (2): 44–64.
- Lizarralde, Gonzalo. 2015. *The Invisible Houses : Rethinking and Designing Low-Cost Housing in Developing Countries*. New York, NY: New York, NY : Routledge.
- Lobaton Corona, Meir. 2018. "Social Versus Affordable: The Search for Inclusive Housing Policies in Mexico." *Architectural Design* 88 (4): 102–11. <https://doi.org/10.1002/ad.2327>.
- Lombard, Melanie. 2014. "Constructing Ordinary Places: Place-Making in Urban

- Informal Settlements in Mexico." *Progress in Planning* 94: 1–53.
<https://doi.org/10.1016/j.progress.2013.05.003>.
- López-Silva, Marco A, Raúl Abreu-Lastra, Alberto Saracho-Martínez, and Agustín Paulín-Hutmacher. 2011. "Housing Finance in Mexico: Current State and Future Sustainability."
- Lucas, Ray. 2016. *Research Methods for Architecture*. London, United Kingdom : Laurence King Publishing.
- Maes, Filip, Andrés Modak, Mona Safabakhsh, and Hannah Tucker. 2012. "Sustainable Housing: A Solution for Mexico." Knowledge @ Wharton. 2012.
<http://knowledge.wharton.upenn.edu/article/sustainable-housing-a-solution-for-mexico/>.
- Malterud, Kirsti, Volkert Dirk Siersma, and Ann Dorrit Guassora. 2016. "Sample Size in Qualitative Interview Studies: Guided by Information Power." *Qualitative Health Research* 26 (13): 1753–60.
<https://doi.org/10.1177/1049732315617444>.
- Markiewicz, Dana. 1980. *Ejido Organization in Mexico, 1934-1976*. Los Angeles: UCLA Latin American Center Publications.
- Marshall, Bryan, Peter Cardon, Amit Poddar, and Renee Fontenot. 2013. "Does Sample Size Matter in Qualitative Research?: A Review of Qualitative Interviews in Is Research." *Journal of Computer Information Systems* 54 (1): 11–22.
<https://doi.org/10.1080/08874417.2013.11645667>.
- Mason, Mark. 2010. "Sample Size and Saturation in PhD Studies Using Qualitative Interviews." *Forum Qualitative Sozialforschung* 11 (3).
<https://doi.org/10.17169/fqs-11.3.1428>.
- Mata Lucio, Sara Noemí. 2009. "Planeación, Irregularidad y Expansión Urbanas En León, Gto. En Los Últimos 30 Años." Universidad Autónoma Metropolitana (México). Unidad Azcapotzalco. Coordinación de Servicios de Información.
- McBride, George McCutchen. 1923. "The Land Systems of Mexico." In *Journal of Geography*, 28:308–308. American Geographical Society Research Series.

References

- American Geographical Society.
- Meehan, Joanne, and David J. Bryde. 2014. "A Field-Level Examination of the Adoption of Sustainable Procurement in the Social Housing Sector." *International Journal of Operations and Production Management* 35 (7): 982–1004. <https://doi.org/10.1108/IJOPM-07-2014-0359>.
- Meijer, Rick, and Arend Jonkman. 2020. "Land-Policy Instruments for Densification: The Dutch Quest for Control." *Town Planning Review* 91 (3): 239–58. <https://doi.org/10.3828/tpr.2020.14>.
- Meyer, Michael C. 1999. *The Course of Mexican History*. Edited by William L Sherman and Susan M Deeds. Sixth edit. New York : New York .
- Monkkonen, Paavo. 2011. "The Housing Transition in Mexico: Expanding Access to Housing Finance." *Urban Affairs Review* 47 (5): 672–95. <https://doi.org/10.1177/1078087411400381>.
- . 2012. "Residential Segregation in Urban Mexico: Levels and Patterns [La Segregación Residencial En El México Urbano: Niveles y Patrones]." *Eure* 38 (114): 125–46. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200005>.
- . 2018a. "Do We Need Innovation in Housing Policy? Mass Production, Community-Based Upgrading, and the Politics of Urban Land in the Global South." *International Journal of Housing Policy* 1247: 1–10.
- . 2018b. "Empty Houses across North America: Housing Finance and Mexico's Vacancy Crisis." *Urban Studies*.
- Newcomer, Daniel. 2000. "A City Dead for Progress: Forging the Official Story in 1940s Leon, Mexico." Edited by William Beezley. ProQuest Dissertations Publishing.
- . 2002. "The Symbolic Battleground: The Culture of Modernization in 1940s Leon, Guanajuato." Edited by Daniel Newcomer. *Mexican Studies/Estudios Mexicanos* 18 (1): 61–100.
- Ochoa, Ricardo, Tania Guerrero, and Guillermo Velasco. 2017. "Housing Manufacturing in Mexico: Building Efficient Houses in Inefficient Locations?"

- Procedia Manufacturing* 8 (October 2016): 89–95.
<https://doi.org/10.1016/j.promfg.2017.02.011>.
- OECD Publishing. 2015. "OECD Urban Policy Reviews : Mexico 2015: Transforming Urban Policy and Housing Finance." Paris: OECD Publishing.
- Ordoñez, Mariana, and Jesica Amescua. 2020. "Arquitectura y Racismo: Cuando El Diseño Se Aplica Como Herramienta Colonial." *Plataforma Arquitectura*. 2020.
<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/941748/arquitectura-y-racismo-el-diseno-como-herramienta-colonial>.
- Oropeza-Perez, Ivan, and Astrid Petzold-Rodriguez. 2018. "Analysis of the Energy Use in the Mexican Residential Sector by Using Two Approaches Regarding the Behavior of the Occupants." *Applied Sciences* 8 (11): 2136.
<https://doi.org/10.3390/app8112136>.
- Ortega Aramburo, Carlos. 2016. "Social Housing in Ciudad Acuña, Mexico, by Tatiana Bilbao Estudio." *Architectural Review*. 2016. <https://www.architectural-review.com/buildings/social-housing-in-ciudad-acua-mexico-by-tatiana-bilbao-estudio/10003823.article>.
- Ortigoza, Nanelly. 2013. "Ven Fracaso de Plan Urbano Sustentable." *Reforma*. 2013.
<https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/articulo/default.aspx?id=116891&md5=ef0c4d9f4e15bf300dc4f6bbfaf410af&ta=0dfdbac11765226904c16cb9ad1b2efe&po=4>.
- Ortiz Flores, Enrique. 2012. *Producción Social de La Vivienda y El Hábitat Bases Conceptuales y Correlación Con Los Procesos Habitacionales*. Habitat International Coalition.
- Pike, Andy, Andrés Rodríguez-Pose, and John Tomaney. 2007. "What Kind of Local and Regional Development and for Whom?" *Regional Studies* 41 (9): 1253–69.
<https://doi.org/10.1080/00343400701543355>.
- Puebla Cadena, Claudia. 2002. *Del Intervencionismo Estatal a Las Estrategias Facilitadoras: Cambios En La Política de Vivienda En México*. Ciudad de México: El Colegio de Mexico, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo

References

- Urbano.
- Pueblo Mixe. 2019. "Reconstrucción Social Del Hábitat y Vivienda Tradicional." https://issuu.com/comunalarquitectura/docs/_reconstruccion_social_del_habitat_.
- Reed, Drew. 2015. "The Tragedies of Mexico City's Tlatelolco Housing Complex – a History of Cities in 50 Buildings, Day 31 | Cities | The Guardian." 2015. <https://www.theguardian.com/cities/2015/may/07/mexico-city-tlatelolco-housing-complex-history-cities-50-buildings>.
- Registro Agrario Nacional. n.d. "Datos Abiertos." Accessed April 10, 2017. <http://datos.ran.gob.mx/conjuntoDatosPublico.php>.
- Rico Villanueva, Adriana. 2016. "El Costo de Trasladarse En Las Grandes Urbes." *El Universal*, 2016. <http://www.eluniversal.com.mx/articulo/cartera/economia/2016/05/13/el-costo-de-trasladarse-en-las-grandes-urbes>.
- Rivera M., Rosa, and Gabriela Ledesma H. 2019. "Improvement of Thermal Comfort by Passive Strategies. Case Study: Social Housing in Mexico." *International Journal of Structural and Civil Engineering Research* 8 (3): 227–33.
- Rodríguez, Ramiro C, and Martín Tovar. 2004. "Vulnerability Assessment of Aquifers in an Urban-Rural Environment and Territorial Ordering in Leon, Mexico." *Geofísica Internacional* 43 (4): 603–9.
- Sai-Kin Hsu, Kenny. 2009. "The Mexican Dream: Affordable Housing in Mexico." *Chazen Web Journal of International Business*.
- Salas-Zapata, Walter Alfredo, and Sara Milena Ortiz-Muñoz. 2019. "Analysis of Meanings of the Concept of Sustainability." *Sustainable Development (Bradford, West Yorkshire, England)* 27 (1): 153–61. <https://doi.org/10.1002/sd.1885>.
- Salas, Julián, and Patricia Lucas. 2012. "The Validity of PREVI, Lima, Peru, Forty Years On." *Open House International* 37 (1): 5.
- Saldaña-Márquez, Héctor, José Gómez-Soberón, Susana Arredondo-Rea, Diana

- Gómez-García, and Ramón Corral-Higuera. 2018. "Sustainable Social Housing: The Comparison of the Mexican Funding Program for Housing Solutions and Building Sustainability Rating Systems." *Building and Environment* 133: 103–22.
- Saldaña, Johnny. 2016. *The Coding Manual for Qualitative Researchers*. 3e..
- Salinas-Arreortua, Luis, and Ana Melisa Pardo-Montaño. 2018. "Neoliberal Urbanism in the Sprawl of Cities. The Case of Mexico City" 28 (1): 117–23.
- Sánchez, Javier. 2012. *La Vivienda "Social" En México: Pasado, Presente y Futuro*. Ciudad de Mexico: JSa.
- Sassi, Paola. 2005. *Strategies for Sustainable Architecture*. Abingdon: Abingdon : Taylor & Francis.
- Secretaría de Desarrollo Social. 2012. "La Expansión de Las Ciudades 1980-2010."
- SEDATU. 2016. "'Hipoteca Verde', Opción de Vivienda Sustentable En México." Gobierno de México. 2016. <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/hipoteca-verde-opcion-de-vivienda-sustentable-en-mexico>.
- Segovia Guerrero, Amadeo, and Carlos Enrique Garcia Soto. 2012. "El Sector Inmobiliario En México." *Brujula de Compra*. 2012. https://www.profeco.gob.mx/encuesta/bruja/bruja_2012/bol228_sec_inmobiliario.asp.
- Shefner, Jon. 2001. "Coalitions and Clientelism in Mexico." *Theory and Society* 30 (5): 593–628. <https://www.jstor.org/stable/658103>.
- Shelter. n.d. "What Is Social Housing?" http://england.shelter.org.uk/campaigns/_why_we_campaign/Improving_social_housing/what_is_social_housing.
- SHF. 2013. "Desarrollos Certificados: Migración de Un Modelo Cuantitativo a Uno Cualitativo de Vivienda En México." [http://www.shf.gob.mx/prensa/Documents/Boletín Desarrollos Certificados.pdf](http://www.shf.gob.mx/prensa/Documents/Boletín_Desarrollos_Certificados.pdf).
- . 2018a. "Componente LAIF Del Programa EcoCasa." Gobierno de México. 2018. <https://www.gob.mx/shf/documentos/laif>.

References

- . 2018b. "EcoCasa - Casas Eficientes Para Todos." Gobierno de México. 2018. <https://www.gob.mx/shf/documentos/ecocasa>.
- . 2018c. "Procedimiento Para Aplicar Al Programa EcoCasa." Gobierno de México. 2018. <https://www.gob.mx/shf/documentos/59439>.
- Sielfeld, Rolf. 2013. "SISEVIVE – EcoCasa Sistema de Calificación de La Vivienda Verde En México."
- Siembieda, William J, and Eduardo Loacut; pez Moreno. 1997. "Expanding Housing Choices for the Sector Popular: Strategies for Mexico." *Housing Policy Debate* 8 (3): 651–77.
- Simpson, Eyler Newton. 1937. *The Ejido : Mexico's Way Out*. The University of North Carolina Press.
- Solana, Oyan. 2013. "Social Housing and Low-Density Growth : The Urban Predicament in Mexico." The University of Manchester.
- Stimpel, Roland. 2017. "Mexikanisches Effizienzhaus." KfW. 2017. <https://www.kfw.de/stories/kfw/stories/gesellschaft/bauen/sonderpreis-mexiko-bauen-2017/>.
- Strauss, Anselm L, and Juliet Corbin. 1998. *Basics of Qualitative Research: Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory*. Edited by Juliet M Corbin. Second edi. Thousand Oaks: Thousand Oaks : Sage Publications.
- Suárez Paniagua, Susana, and Arlene Iskra García Vázquez. n.d. "La Zona Metropolitana de Leon: Nuevo Sistema de Ciudades, Urbanización Difusa y Desarrollo Humano."
- Suárez Paniagua, Susana, Estela Martínez Borrego, and Arlene Iskra García Vázquez. 2015. *La Dinámica Económica y Cultural de La Zona Metropolitana de León, Guanajuato. Desafíos Para El Desarrollo Humano y Territorial*. México, UNAM ENES-UNIDAD León y Juan Pablos Editor.
- Sullivan, Esther, and Peter M Ward. 2011. "Sustainable Housing Applications and Policies for Low-Income Self-Build and Housing Rehab." *Habitat International*. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.10.009>.

- Taboada, Jorge. n.d. "Alta Densidad."
- "Tatiana Bilbao." 2016. 2016. <https://afasiaarchzine.com/2016/07/tatiana-bilbao-15/>.
- The University of Texas at Austin. n.d. "Early Maps." <http://legacy.lib.utexas.edu/benson/historicmaps/maps8.html>.
- Thomson Reuters Point Carbon, IzN Friedrichsdorf, Passivhaus Institut, Consultores Gopa, and Perspectives. 2013. "NAMA Apoyada Para La Vivienda Sustentable En México."
- Thomson Reuters Point Carbon, IzN Friedrichsdorf, Passivhaus Institut, Gopa Consultants, and Perspectives. 2011. "Supported NAMA for Sustainable Housing in Mexico - Mitigation Actions and Financing Packages -." www.conavi.gob.mx/viviendasustentable.
- Torres-Mazuera, Gabriela. 2012. "La Ruralidad Urbanizada En El Centro de México: Reflexiones Sobre La Reconfiguración Local Del Espacio Rural En Un Contexto Neoliberal." *México: UNAM*.
- UN-HABITAT. 2005. "Mexico; Law, Land Tenure and Gender Review: Latin America." *UN-Habitat*.
- UN-HABITAT, Oleg Golubchikov, and Anna Badyina. 2012. *Policy-Framework: Sustainable Housing for Sustainable Cities*. UN-HABITAT.
- UN-HABITAT, and Infonavit. 2019. "INFONAVIT 1st UN Habitat Assembly."
- UN-HABITAT, and UNEP. 2015. "Green Building Interventions For Social Housing." *UN-Habitat*.
- UNFCCC. n.d. "ECOCASA I Mexico." United Nations. Accessed June 21, 2019. <https://unfccc.int/climate-action/momentum-for-change/financing-for-climate-friendly/mexico-financing-sustainable-housing>.
- Valero Thomas, Ernesto. 2016. "A Sustainable Cartography of Emerging and Dispersed Human Landscapes. Case Study: The Sustainable Cartography of Ciudad Obregon, Mexico." The University of Edinburgh.
- Vazquez Castillo, María Teresa. 2004. *Land Privatization in Mexico: Urbanization*,

References

- Formation of Regions, and Globalization in Ejidos*. London;New York, N.Y; Routledge.
- Velázquez Leyer, Ricardo. 2015. "The Development of Housing in Mexico: A Welfare Regime Approach." *Social Policy and Society* 14 (04): 523–39.
- Vilches, Daniel. 2018. "Propone Santillana Seguridad y Esparcimiento Para Las Joyas." *Periódico Correo*, June 12, 2018. <https://periodicocorreo.com.mx/propone-santillana-seguridad-y-esparcimiento-para-las-joyas/>.
- Villavicencio Blanco, Judith. 1997. "Evaluación de Los Programas Habitacionales de Interes Social En El Distrito Federal." *Revista Mexicana de Sociología* 59 (2): 209–26. <https://doi.org/10.2307/3541168>.
- Weisbrod, Glen, and Burton Weisbrod. 1997. "Measuring Economic Impact of Projects and Programs." *Transportation Research Circular #477*, no. April: 1–11.
- Winston, Nessa, and Montserrat Pareja Eastway. 2008. "Sustainable Housing in the Urban Context: International Sustainable Development Indicator Sets and Housing." *Social Indicators Research* 87 (2): 211–21.
- Zedillo Velasco, Carlos. 2018. "Good Housing Makes a Good City." UN-Habitat. 2018. <https://unhabitat.org/good-housing-makes-a-good-city-carlos-zedillo/>.
- Zhao, Jing. 2017. "The Lived Experiences of Passivhaus Occupants Using a Grounded Approach." University of Edinburgh.
- Ziccardi, Alicia, and Arsenio González. 2015. *Habitabilidad y Política de Vivienda En México*. Primera ed. Mexico City: Universidad Nacional Autónoma de México.

Appendix

Appendix

1 Interview 1 - Public Servant A (PBA)

2 Transcripción

3 **Fecha:** 9 de mayo el 2017

4 **Lugar:** León, Guanajuato

5 **Duración:** 00:26:20

6

7 **Delia:** Ya habíamos hablado del programa de vivienda vertical y demás. Pero ahora,
8 por ejemplo, con lo que estás haciendo en la Buenos Aires, el Duraznal y demás.
9 ¿Cuáles crees que son los beneficios a corto plazo que tengan estas viviendas en
10 León y a largo plazo? ¿Qué se pretende hacer con este programa?

11 **PBA:** Ok, bueno. A corto plazo a plazo inmediato yo creo que el beneficio es muy
12 directo para los ocupantes, los compradores de las viviendas. Todos han, todos
13 estamos de acuerdo la gente que llega y lo hace porque valora el tema de vivir cerca
14 de los servicios, conectado, cerca de sus centros de trabajo, etc. Y bueno, a veces
15 como que les cuesta entender que implica sacrificar otras cuestiones. El hecho de
16 vivir en un condominio pues implica que hay reglas que a veces a lo mejor no tienes
17 cuando estás en tu vivienda unifamiliar particular. Y ese aspecto ha costado, pero yo
18 creo que sí. Los beneficios, a corto plazo y de forma más inmediata pues si es para
19 los residentes, los beneficiarios y bueno pues también el impacto pues que a lo
20 mejor no va a ser muy grande no sobre el barrio sobre la calle donde está el conjunto
21 pues el hecho de que haya más gente viviendo allí puede beneficiar sobre todo al
22 comercio de la zona. A largo plazo, pues bueno si se espera que si sean ya nuevos
23 paradigmas que impactan a toda la ciudad en su conjunto. En el sentido de que
24 pueden propiciar que vayan surgiendo nuevos desarrollos similares por parte incluso
25 de la iniciativa privada, pero para ello también somos conscientes de que tenemos
26 que cambiar muchas cuestiones sobre todo normativas. Sabemos que por tratarse
27 de una dependencia pues, pero de una parte de un organismo de gobierno parte
28 de la administración municipal si nos han dado ciertas concesiones en cuanto al
29 número de niveles, tener menos cajones de estacionamiento requeridos, etc. Por lo
30 cual bueno también necesitamos que hay un impacto si comprobamos o si logramos
31 que estos desarrollos sean exitosos pues que también haya un impacto en la
32 normativa para que se pueda reformar y que pueda permitir que más desarrolladores
33 y no solamente nosotros como el desarrollador de vivienda del municipio pues
34 puedan detonar más experiencias como esta.

35 **Delia:** Y bueno ayer mencionabas que, por ejemplo, creo que con el que estas
36 trabajando con el despacho de Brooklyn. Que era para otro tipo de personas,
37 porque tengo entendido que cuantos salarios mínimos tienen que ganar los que
38 viven en la Rio Bravo y ¿cuál es la diferencia de los que van a vivir en el de las
39 Américas?

40 **PBA:** Mira pues bueno todo si aspiras a un subsidio sobre todo si te tienes que ajustar
41 a ciertas reglas de operación la vivienda pues no puede pasar de 200 UMAS en este

caso en cuanto a su valor lo que la sitúa en torno a los \$440, 000 pesos una cifra en ese sentido. Y para el tema de las Américas dado que pues si hay prototipos o unidades de distintas dimensiones que ofrecen pues distintas cosas en cuanto al espacio. Lo que aspiramos ósea que haya un poco más de mezcla social en cuanto al perfil de los habitantes. Si queremos vaya si van a ser por decir algo si van a ser 60 viviendas pues que a lo mejor 35 cumplan con las características de ser susceptibles a un subsidio y el resto se pueda manejar bajo un régimen más como de mercado abierto. Esto pues propicia que, pues que venga gente de distintos orígenes, de distintas condiciones socio-económicas. No obviamente demasiado diferentes una de otra, pero si propicia un poco más de diversidad.

Delia: Y bueno ya cambiando a lo que estás haciendo con vivienda horizontal, como en Villas de San Juan. ¿Cuáles han sido las mayores complicaciones con este tipo de vivienda horizontal? Pues porque vemos que realmente es bastante la problemática con la vivienda horizontal. ¿Cuál es la diferencia? ¿Qué lo hace diferente de Villas de San Juan?

PBA: Mira yo creo que Villas de San Juan incluso yo no llamaría tal cual horizontal. Yo diría que más un híbrido porque estamos hablando que son prototipos cuádruplex entonces cada prototipo de cuatro viviendas pues también es su mini condominio. Y también este presenta problemáticas similares a lo que vemos en Rio Bravo. Y bueno, si estamos hablando que un cuádruplex está prácticamente duplicando la densidad de un desarrollo horizontal porque donde normalmente colocarías una vivienda unifamiliar; bueno mejor dicho donde colocarías dos viviendas unifamiliares en dos lotes ahora estas colocando cuatro. Pues ya es un impacto, ya estamos hablando de duplicar una densidad de las viviendas horizontales de desarrollos 100% horizontales. Entonces, este por estas dos razones yo digo que pues tal cual no es una experiencia de vivienda horizontal y porque además estamos hablando de que estamos insertando este par de conjuntos de Villas de San Juan en una zona que tiene 15 años de que se empezó a desarrollar. Entonces no es horizontal y en el sentido del prototipo y en el sentido de que no se ajusta pues a los parámetros que tradicionalmente conocemos ósea vivienda horizontal es algo que definitivamente expande la mancha urbana existente. Y no es el caso, si es muy distinto porque bueno un Rio Bravo, un Duraznal estas interviniendo en zonas prácticamente del centro de la ciudad en barrios históricos con vivienda netamente totalmente vertical. Pero en este caso pues también estas interviniendo en zonas ya previamente consolidadas este y en donde bueno también es una intervención puntual, no expandes la mancha urbana. Y por otra parte pues si la diferencia primordial pues si está en el valor de las viviendas el mercado al que atienden. Tan solo estamos pensando que Rio Bravo las personas están dando más de \$3,000 por mes y lo van a estar pagando así por 25 años que dura su crédito. Y en Villas de San Juan con todos los subsidios que se bajaron y tal el hecho de que las viviendas son más pequeñas en tierra con un valor menor pues si la gente está pagando alrededor de \$1,600 pesos y durante cinco años nada más. Entonces si hay una diferencia muy clara en el perfil de cada proyecto. Que en ambos casos tú lo ves como algo que está beneficiando un mercado muy necesitado, una población muy

86 vulnerable y tal. Pero dentro de este universo de la población vulnerable y necesitada
87 de vivienda, pues también hay niveles.

88 **Delia:** Bueno ya hora como tu perspectiva de arquitecto, urbanista y director de
89 IMUVI ¿Cuáles crees que sean como las tres problemáticas más grandes que se tiene
90 con la vivienda de interés social? en general en la ciudad de León o en México, como
91 tú quieras decirlo. Y las tres soluciones que creas que puedan hacer que mejore este
92 tipo de vivienda porque al final es un gran porcentaje de la vivienda en México.

93 **PBA:** Si pues mira yo diría tres segmentos si les podemos llamar así. Uno, lo que
94 estamos haciendo en el Duraznal y Rio Bravo realmente impulsar una política que
95 permita que todos estos pequeños lunares urbanos o fincas en desuso, pues sitios
96 industriales, etc. Se puedan detonar desarrollos de características similares a lo que
97 nosotros ya estamos trabajando es un reto importante e incluso este no
98 necesariamente para un interés social para la población que menos gana sino en
99 general por el bien de la ciudad y por impulsar la re-densificación con vivienda que
100 incluso pudiera ser de interés medio o hasta incluso superior eso, por una parte. Y
101 bueno, si es necesario impulsar las políticas que faciliten que este tipo de vivienda
102 pues sea costeable y tenga también beneficio para el que lo desarrolle y tal.

103 En segundo lugar, yo diría que pues si hay un problema muy claro en el tema de lo
104 que pueden obtener lo que tienen un crédito de Infonavit y los que no lo tienen.
105 Ósea hoy en día mucha gente que tiene un crédito Infonavit tampoco necesita de
106 una vivienda, pero como tiene su crédito va y compra una no más por tenerla. Llegan
107 los vendedores de los fraccionamientos que cuentan con subsidios, llegan con el
108 trabajador y le dicen: Mira, pues tú tienes opción de comprar una casa con un
109 subsidio de 70,000 pesos. Y pues yo te ofrezco esta casa a ti te conviene comprarla
110 porque tu ahorita calificas para obtener este subsidio y para obtener crédito.
111 Entonces, aprovecha la oportunidad y compra esta casa, aunque no la necesites,
112 aunque no te guste, aunque no tengas ningún interés en vivir ahí, cómprala. Y la
113 gente va y la compra para aprovechar un subsidio. Van la compra y se queda
114 abandonada. Pero por otra parte tenemos este universo de población no afiliada
115 que es más de la mitad de la población que no tiene estas opciones. Entonces, este
116 a lo mejor pudiera ser que falte ahí un eslabón y de que esta gente pudiera alquilarle
117 vivienda a los que la están, a los que si la pueden comprar por Infonavit. Pero pues
118 sabemos la realidad del mexicano, en sentido de que no le gusta rentar, quiere algo
119 propio y de preferencia quiere una vivienda unifamiliar lo cual nos lleva al tercer
120 problema. Los irregulares, y bueno los irregulares es lo que menos pensamos los
121 arquitectos cuando vemos el problema desde fuera, no nos gusta involucrarnos en
122 esto. Los urbanistas sí, los urbanistas captamos esta prevalencia de este tipo de
123 asentamientos en la ciudad, pero tampoco le vemos mucho remedio y ahí hay mucha
124 oportunidad para intervenir. Los irregulares normalmente son desarrollos de muy
125 bajas densidades porque además de que son unifamiliares estamos hablando de
126 que pueden pasar 10 o 15 años y siguen teniendo la mitad o más de sus lotes
127 baldíos. Porque también hay mucha gente que adquiere estos lotes sin igualmente,
128 sin necesidad de tener una vivienda. Lo hacen por inversión de forma irregular. Pues
129 es una cultura que no se ha erradicado. Entonces también sería importante impulsar

130 una política que definitivamente obviamente pues tiene que castigar al que vendió
131 de forma irregular que también castigue al que compró sin tener una necesidad de
132 vivienda. Ósea si tú por ahí dices: Habar tengo registrado aquí que Fulano de Tal
133 compró este lote no me aparece en el registro público de la propiedad que ya cuenta
134 con otras propiedades que tiene solucionado su necesidad de vivienda, pues de qué
135 manera lo puedo castigar por haber comprado un irregular sin la necesidad.
136 Entonces cuando regularizo a lo mejor lo castigo con un predial mucho muy fuerte
137 o por lo contrario lo premio si el aporta su lote a una institución de gobierno como
138 podemos ser nosotros Instituto de Vivienda para que nosotros desarrollemos ahí una
139 vivienda que se la podamos otorgar o venderá quien a través de un crédito a quien
140 realmente tenga una necesidad. Entonces, hay una gran oportunidad dentro de los
141 fraccionamientos que se están regularizando que hoy en día lo que hacemos es
142 regularizamos, escrituramos y nos olvidamos y ya nos vale. Igual también les
143 introducimos los servicios básicos, pero después pues así no más y pueden pasar
144 otros diez años y aquello sigue siendo pues sigue teniendo una imagen pésima para
145 la ciudad. Una imagen urbana pues completamente deplorable y sigue sin resolverle
146 nada a la ciudad. Entonces lo que regularizamos debemos de ver las oportunidades
147 que hay ahí en los baldíos existentes para ahí desarrollar soluciones de vivienda para
148 las personas que tienen necesidad. Entonces lo que regularizas ya lo vas
149 consolidando, ya lo vas densificando y de esa manera pues lo que no es susceptible
150 de ser regularizado por su baja consolidación pues ya de plano lo vas erradicando.
151 O incluso liberando como tierra de reserva incluso agrícola o ya cuando la ciudad
152 está consolidada ya puedes pensar en desarrollar estas otras tierras. Pero ahí es
153 donde está la principal oportunidad donde ni arquitectos, ni urbanistas hemos
154 intervenido. Faltan ideas novedosas para poder intervenir en los asentamientos de
155 origen irregular.

156 **Delia:** ¿Y las tres soluciones que mejoren la vivienda?

157 **PBA:** Lo que te digo, pues si pasa mucho por el tema legal. En el primer tema que
158 yo te mencione va mucho por una parte flexibilizar la normativa para que permita
159 que se construya mas niveles, de mayor densidad, que no sea necesario poner tantos
160 cajones de estacionamiento por vivienda y de cierta manera ya empieza a costear.
161 Finalmente controlar el tema de la especulación que no porque estés liberando este
162 tema pues eso propicie que la tierra suba todavía más el valor. Entonces, por ese
163 lado ese tema.

164 Por el otro lado pues ser muy cuidadosos. El gobierno federal tiene que ser muy
165 cuidadoso con su política de subsidios a la vivienda que no le está llegando
166 necesariamente a quien lo necesita. Ósea si a ti te venden una vivienda porque tiene
167 un subsidio de 70,000 pesos. Y tú lo la necesitabas aun así la adquiriste y la dejaste
168 ahí como una inversión. Pues el gobierno federal está tirando dinero a la basura.
169 Entonces, si necesitan como replantear esta política de subsidios y enfocarla a quien
170 realmente la pudiera necesitar que es lo que nosotros hicimos en el caso del
171 proyecto de Villas de San Juan. Ese subsidio del FONHAPO pues si esta creemos
172 que mucho mejor aplicado que los que otorga la CONAVI o el Infonavit a través de
173 la CONAVI. Porque si es un subsidio que fue de quien de otra manera pues no tenía,

174 necesitaba una solución de vivienda. Porque vivía en rentado, en prestado, en
 175 hacinamiento y si la está aprovechando. Entonces, este si es ese tema replantear la
 176 política de subsidios. Lo ideal obviamente es que no hubiera subsidios. Pero yo lo
 177 que creo es que los subsidios te tienen que servir hoy en día para impulsar las
 178 políticas o impulsar el tipo de vivienda que eventualmente quieres que se desarrolle
 179 dentro de un libre mercado viendo, atendiendo a necesidades reales. Ahorita, si
 180 tienes que cuidar que ese subsidio no se vaya a la basura como se está yendo en
 181 estos casos.

182 Y, en tercer lugar, es lo que te digo no. Tienes que ver de qué manera puedes
 183 aprovechar los lotes baldíos de lo que se está regularizando o ver qué manera incluso
 184 de ser necesario te puedes apropiarse de ellos como gobierno, como IMUVI y
 185 utilizarlos para que se desarrollen, para que se densifiquen, los asentamientos que
 186 se van regularizando y que pues realmente vaya cambiando el mismo entorno físico
 187 de los asentamientos. Y no nos quedemos, no lleguemos hasta la escrituración y la
 188 introducción de servicios, sino que demos un paso más y nos involucremos en el
 189 diseño urbano y en el desarrollo de vivienda. También igual enfocado a la población
 190 que más lo requiera.

191 **Delia:** Y en cuanto a la sustentabilidad Crees que como está la situación ahorita en
 192 México, crees que realmente tenemos los DUIS y todas estas cosas de
 193 sustentabilidad y demás ¿Creas que realmente se esté logrando algo en cuestión a
 194 sustentabilidad en la vivienda de interés social? ¿O todavía falta bastante para llegar
 195 a ese punto?

196 **PBA:** No yo creo que falta mucho no. Yo creo que y va encaminado. Yo tengo la
 197 firme convicción de que el tema de eco-tecnologías, calentadores solares, focos led,
 198 etc. Pues digo, mientras se siga desarrollando la ciudad de la manera que lo ha
 199 venido haciendo. Porque la realidad es que la mayoría de los desarrolladores
 200 privados se siguen yendo a las periferias pues poco va a impactar. Si realmente,
 201 ocupamos los espacios urbanos, densificamos, hacemos convencemos a la gente de
 202 usar el transporte público. Da lo mismo, que tengas un foco led o un foco
 203 incandescente en tu casa si tú ya estás bien conectado. Ósea no usas el coche para
 204 ir a la escuela, para tal cosa si usas el transporte público. Ósea si tienes un modo de
 205 vida, si usas bicicleta pues. Yo creo que todo va mucho más relacionado a la cuestión
 206 de la movilidad. U obtendríamos mejores beneficios en temas ambientales si nos
 207 enfocáramos mas en una movilidad sustentable que en eco-tecnologías dentro de la
 208 vivienda. Que obviamente no digo que sean malas, pero yo digo que un impacto
 209 más fuerte va relacionado a la cuestión de la movilidad.

210 **Delia:** Bueno y, por último, los habitantes de la vivienda de interés social. Ya sean
 211 los de la Rio Bravo o los de Villas de San Juan. ¿Cuáles crees tú que sean sus
 212 principales preocupaciones y problemas? Por lo que yo he visto en el caso de la Rio
 213 Bravo hay bastante riña entre ellos porque no hay un sentido de comunicación. Es
 214 difícil para ellos vivir en condominio

215 **PBA:** Si, yo creo que es todo un tema desde luego de educación. A los mexicanos
 216 en general nos falta mucha madurez en general como pueblo. Digo, es que es una
 217 cosa de que a veces somos como niños chiquitos. Se nos da un reglamento, lo

218 firmamos y todo, pero luego preferimos hacer como que no escuchamos. Y, digo
219 que somos como niños chiquitos, pues porque los niños chiquitos este pues son
220 egoístas. Y solo ven por su propio interés y si hay una complicación adicional con el
221 hecho de sacrificar algo personal por la comunidad pues no lo hacemos. Y si a lo
222 mejor, nos cuesta mucho trabajo ponernos en el lugar del otro. Pues a mí me vale,
223 yo quiero tomarme mis cervezas afuera de mi casa, quiero tener a mi pitbull, porque
224 me da la gana. Y no nos ponemos en el lugar de los demás. Y en que sentiríamos
225 nosotros si un vecino estuviera perjudicándonos con algún tema de estos. Entonces,
226 si es un tema en el que nos falta muchísima educación. Como que seguimos
227 esperando que vengan y nos regalen las cosas y no nos comprometemos. Es como
228 yo lo veo, igual es un poco fuerte. Y no sé si nos toca hacer esta labor y apostando
229 por esta solución de seguirle invirtiendo al tema social, pero esto lo tenemos que
230 hacer ahorita quienes estamos desarrollando condominios porque de origen no
231 traemos esa educación los mexicanos de la convivencia.

232 **Delia:** La ultima. Ahora, con lo que tu dijiste con todos los problemas que hay de la
233 comunidad o de las personas que viven en estas viviendas. Tú crees que si
234 participaran en el proceso de desarrollo o de diseño. ¿Crees que eso haría que
235 mejorara, como ya después ya que viven allí que mejorara la situación de estas
236 personas? ¿Crees que si estuvieran involucrados desde un principio? Por ejemplo,
237 en las Américas de que opinen de que te digan: Yo quiero tener eso por esto y esto.
238 ¿Crees que haría una diferencia?

239 **PBA:** Yo creo que sí, yo creo que hay que buscar un esquema que de hecho yo he
240 visto que ya lo tienen en la Ciudad de México. Donde surge una asociación digamos
241 civil de ciudadanos y ellos mismos se auto-promueven su vivienda vertical. Es un
242 poco este esquema invertido, ósea no es que tu gobierno o tu desarrollo privado
243 digas voy a hacer tal proyecto y voy a captar la gente que vive ahí a través de las
244 ventas o mercadotecnia. Ósea si no que es al revés, la gente se junta, la gente que
245 tiene una necesidad de vivienda, se junta y se auto-gestiona pues este desarrollo de
246 vivienda y es que es muy interesante por lo que lo que más similar a eso que hemos
247 visto en León es precisamente lo de los irregulares, no. Los irregulares, los invasores
248 o lo que sea, es gente liderada por algún un líder que a veces se aprovecha de ellos
249 o lo que sea, pero bueno. Un líder pues junte un número de personas con la
250 necesidad de vivienda y lo que vemos aquí normalmente es que lo llevan a cabo de
251 forma irregular. Ósea que invaden un predio en los casos más drásticos y delicados
252 o que pues que si compran una forma de superficie regular y se asientan ahí.
253 Entonces, si es muy interesante como casar ambos esquemas. Ósea como que esta
254 gente que se junta de manera más o menos espontanea que tienen una necesidad
255 de vivienda que forman una asociación en lugar de ir y comprar y lotificar de forma
256 irregular y asentarse ya así. Que lo hicieran de la misma manera, se acercaran al
257 gobierno y dijeran necesitamos vivienda, somos un gremio de trabajadores de un
258 tianguis, somos un gremio de empleadas domésticas: necesitamos vivienda, pero el
259 mercado no nos la da porque no somos susceptibles de un crédito. ¿Qué podemos
260 hacer? Pues nos organizamos como gobierno, te apoyamos, te conseguimos un
261 terreno, te hacemos un proyecto, te hacemos participe pues de este proyecto. Eso

262 sería algo optimo que te digo que ya ha pasado en la Ciudad de México pues porque
263 allá las propias condiciones de la densidad llevan a la misma gente a pedir esta
264 solución en sentido vertical y así si sería muy bueno que se fuera dando.

1 Interview 2 – Private Sector A (PVSA)

2 Transcripción

3 **Fecha:** 16 de mayo del 2017

4 **Lugar:** León, Guanajuato

5 **Duración:** 00:41:09

6

7 **Delia:** ¿Te gusta trabajar con este tipo de vivienda?

8 **PVSA:** Si me gusta, pero me estresa. Me estresa muchísimo porque creo que hay
9 mucha desorganización para el plan de la vivienda. Se trabaja con muchos
10 contratistas, se trabaja con mucha gente que a veces es muy ajena el uno al otro. No
11 se integran y se vuelve una pesadilla porque como es algo en serie tiene que ir a una
12 velocidad más bien. Entonces lo que aquí importa mucho es el tiempo que tú tienes
13 para construir junto con la organización, la supervisión. Y el problema a futuro a largo
14 plazo es los vicios ocultos. Donde salen todos los problemas de las casas que no
15 duran ahora y se vuelven un problema que esta chueco en una casa un muro, en otra
16 casa esta descuadrada. Hay tantas cosas que se me ocurren ahorita la luz, algo. Cada
17 casa tiene sus lunares, por así decirlo y terminan saliendo después. Y ese es el gran
18 problema, la organización con la calidad. No puedes entregar calidad porque estas
19 sobre el tiempo, sobre un presupuesto. A veces, aunque los arquitectos tengamos
20 la intención de mejorar la vivienda quien está más arriba, quien controla parte
21 económica, la parte administrativa no te permite hacerlo porque te limita en esa
22 parte.

23 **Delia:** Y de los procesos en los cuales tú has estado ¿Cuál crees que sea el más
24 conflictivo? ¿Cuál es el menos conflictivos? Porque has trabajado desde supervisión,
25 diseño y construcción.

26 **PVSA:** El proceso más conflictivo, ¿cómo tal como proceso constructivo?

27 **Delia:** El que te crea más problemas a ti como arquitecto

28 **PVSA:** Yo creo que donde se descompone todo es mucho en la supervisión, más que
29 en el diseño. Hay buenos diseños, pero si tú ves los planos y las casas así junto. En
30 unas si te sorprenderías y si dirías el diseño no tiene nada que ver con lo que
31 terminaron haciendo, eso es lo que pasa. Ahí es donde se sesga esa parte porque a
32 veces ya entre el diseñador y el contratista ya no hay esa vía de comunicación. Ya no
33 hay intermediario porque ya paso por otras ordenes de supervisión dentro de las
34 mismas empresas, de las mismas constructoras y todas se manejan así. Es más, te
35 puedo decir, que hay muchísimas que son del norte y que vienen aquí al centro del
36 país. Porque tienen aprendidos sistemas constructivos americanos hasta cierto
37 punto. Entonces creen que esa misma escuela aplica para todo el país. Y vienen y
38 abren y deciden; y si contratan gente que diseñe cosas aquí, pero tienen ciertas
39 reglamentaciones que son inamovibles. Cuando yo creo que muchas de esas vienen
40 deberían de ser totalmente que se pudieran adecuar al lugar, no es lo mismo aquí
41 que Yucatán. Entonces la misma empresa que está en Ciudad Juárez puede irse a
42 Yucatán y pensar que tiene que construir igual. Si los calores son los mismos, en los
43 dos hay calor, pero uno es húmedo y otro seco. Y a veces creo que no hay eso, se

sesga la comunicación en esa parte y pues si a veces el supervisor no tiene conocimiento de quien diseño. Entonces a veces no le puedes reclamar. Otra es que en verdad le dan atole con el dedo a la gente. Tú vas y ves la casa muestra, y ahora sí que te hablo de situaciones muy básicas. Por ejemplo, vas tú y dices, quiero comprar una casa. Y me paso al nivel residencial, por ejemplo, personas que incluso ya era su segunda o tercera casa. O era su segundo o tercer crédito estaban calados ya tenían callo. Ya no se les podía ver tan fácil la cara y veían ellos la casa muestra. Y por darte un ejemplo, los accesorios de baño eran Helvex, todo súper bonito, muebles de piel si tú quieres, así se las pintaban para que hicieran su casa. Llegaban a su casa, y el día que la abrían y todo, no eran ni accesorios Helvex, no era nada de eso. Eran otras marcas entonces la gente reclamaba. Entonces les pierden la confianza, ahora por ejemplo mis últimos clientes han sido de esas situaciones que tienen casas así y ahora están construyendo una casa porque ya se dieron cuenta que era mejor construir una casa. Conseguir un crédito con un banco que con Infonavit. Infonavit ahora maneja Mejoravit ¿has escuchado de eso?

Delia: Más o menos pero no estoy 100% segura de que es

PVSA: Haz de cuenta que es como si te diera una tarjeta de crédito. Infonavit dice, te voy a dar una tarjeta de crédito apoyada por una institución financiera es MasterCard en este caso y te da de 4,000 pesos a 52,000 pesos para que tú puedas impermeabilizar, poner ventanas, cambiar baños, lo que tu gustes y te da plazos para que lo pagues 18, 24 meses, 24 meses es lo más. Ya que tu acabas de pagar eso, te da un bimestre, como para que te alivianes, agarre agua la nube y todo y te vuelven a conceder el crédito si tú quieres. Entonces constantemente poder ir como arreglando la casa. Claro también existe el sistema de crédito donde tu acumulas tus puntos. El Infonavit tiene muchas maneras, pero ahora ya no construye, esa es la diferencia de hace muchos años. Te lo digo porque mi mama toda su vida trabajó ahí y siempre estuve yo, y siempre supe. Ella sigue conectada en eso y yo estoy directamente metido como constructor calificado. Tú pasas una serie de pruebas y el Infonavit como a la gente le presta ese dinero te puede recomendar a ti como arquitecto, como profesionista. Pasas esa serie de pruebas, y entonces tu Fulanita quieres construir una casa, quieres ampliarla. Aquí hay una lista de arquitectos, de ingenieros que te pueden ayudar a hacerlo. Ellos escogen, te hablan, tú haces el proceso de toda la parte económica y administrativa Infonavit se hace cargo de pagártela a ti. Ósea tu nunca vas a tener broncas con ellos, a menos que reclamen que les hiciste más el trabajo. Pero si no todo lo administrativo y todo eso Infonavit es como la caja.

Delia: ¿Infonavit te paga a ti? ¿Tú no te arreglas con el cliente?

PVSA: Exactamente, haz de cuenta que ellos eligen ese plan. Por ejemplo, si quiero al arquitecto Fulanita que me recomendaron entonces hacemos como todo el proceso. Infonavit sigue siendo el intermediario en todo el proceso, desde que tú te inscribes hasta que tú le construyes y le entregas a alguien. Entonces en toda esa parte, tu avalas tu empresa, de cómo estas dado de alta y está padre porque la verdad hay muchas personas porque todo el mundo pide créditos todos los días. Ya me han tocado varios trabajos así. Entonces con el Infonavit no tienes nunca ese

88 problema, tiene una buena taza para pagar. Te pagan del 13% al 16%, entonces
 89 depende de lo que cuesten los proyectos. Depende de lo que le presten a la gente;
 90 de lo que deciden se hace todo el asunto.

91 **Delia:** Y bueno, Este proceso que tú me cuentas es muy diferente a construir en
 92 vivienda horizontal. Tú ya viendo las dos perspectivas, las dos áreas ¿Cuáles crees
 93 que sean los tres principales problemas que tiene ahorita ese tipo de vivienda, la
 94 horizontal? Tú que tienes un punto de comparación.

95 **PVSA:** La que es en serie, verdad. Bueno, la calidad, yo creo que la calidad. Lo que
 96 le gana a la gente, pues está muy elevado con lo que debería ser. Ósea, es mucho
 97 lo que les cobran, lo que tienen que pagar, es mucho los salarios que tienen que
 98 sacrificar por la calidad de vivienda que se les está ofreciendo. Yo creo que, si
 99 hubiera una calidad en la vivienda los treinta años que la tienen que pagar. Toda la
 100 gente de primer mundo vive en... No creo que eso sea un factor, pero si la calidad
 101 de lo que tú le estas dando está muy fuerte, ese para mí es el tema que más me
 102 atañe. Y ahorita todos los arquitectos a lo mejor algunos sienten menos culpa otros
 103 sienten más. Si en verdad, creo que si es lo que más me duele que te bajen la guardia
 104 como en esa parte y que se refleje en que lo que le estas dando a la gente pudo
 105 haber sido, pudiste haber dado otras opciones. Como le dices que lo que compro
 106 es una porquería a veces. Cuando la vivienda, te digo, es muy... En algunos lugares
 107 ha mejorado, pero en detalles como no sé. Por ejemplo, el azulejo se lo puedes
 108 poner a todo el baño, no se lo tienes que poner a la mitad...detallitos... Lo que le
 109 cuesta la casa a ti como contratista una casa te puede costar ventanas, todo, pintura
 110 así completo 200,000 pesos te la venden ellos en 700,000 pesos.

111 **Delia:** ¿Es en serio?

112 **PVSA:** Bueno, es disparado. Lo que te hablo es estratosférico la diferencia...

113 **Delia:** ¿Ósea la ganancia que tienen es mucha?

114 **PVSA:** Mucha, ósea por eso te digo me alarma mucho el atole con el dedo por así
 115 decirlo coloquialmente que le dan a la gente en ese aspecto. Es muy pobre, el
 116 trabajo... y a ti como contratista, como arquitecto pues también te pagan lo justo
 117 como es y ellos en su marketing es donde lo aumentan.

118 **Delia:** Entonces, el que va ganando toda esa cantidad es el constructor, la
 119 constructora ...

120 **PVSA:** Quien les vende la casa, quien les da. Exactamente, les vende la casa de esas
 121 intermediarias. Es que prácticamente sabes cómo surgen esas empresas y es donde
 122 no hay una regulación entre el desarrollo urbano y la regulación integración de
 123 empresas a la planeación por así decirlo. Tú tienes un terrenote que te heredo tu
 124 abuelito en 1985 y son hectáreas y hectáreas. Llega el arquitecto y llega el ingeniero
 125 que es el mejor negocio... No ... Sabes que fraccionalo, divídelo, hazlo casas, es una
 126 mina hacerlo casas. Ten la inversión, en vez de venderlo pues lo inviertes... Y por lo
 127 general van a sacar un conecte en desarrollo, en lo que tú quieras para que les
 128 aprueben el proyecto. Este o no acorde a la ciudad, les van a aprobar el proyecto. Y
 129 van a hacer lo que quieran de la ciudad. Eso es uno de los grandes problemas que
 130 esta el sector privado y el sector público no bien empatados más bien coludidos.
 131 Porque si estuvieran bien empatados, pues se trabajaría y le dirían Si mijo tu eres

132 muy... pero esto no va con la ciudad. Esto está disparatado, esto tú le vas a querer
133 ganar los millones de todos modos vas a querer evadir impuestos. Es una lucha de
134 poderes, de egos y de dineros. Y sigue siendo un factor para que demerite la calidad
135 de lo que uno construye. En la actualidad, tenemos tanta información que podemos
136 ver ejemplos de casas y muchas cosas alrededor del mundo, alrededor de México.
137 Tenemos la capacidad de crear cosas con ideas nuevas conocemos ya la
138 problemática, pero el problema es cuando haces el proyecto. Te dicen, tráete el
139 presupuesto del proyecto y te dicen sabes que esto no. No, es que esto no, y a veces
140 son cosas sustentables, techos verdes, por ejemplo. Hace todavía cuatro años, te
141 decían, como para qué era eso. No es que es necesario tener, reducir ese impacto
142 ambiental con cuestiones verdes. Como que no captaban esa situación de que este
143 calor que hace, estos climas tan raros, todas esas series de cosas, que a veces no
144 pensamos. Y ahora ya se han integrado más al hecho de la ecología... Pero si todavía
145 no existen muchas reglamentaciones para construir.

146 **Delia:** Y como lo ves a nivel de ciudad. Ves algún tipo de problema con este tipo de
147 vivienda horizontal.

148 **PVSA:** Fíjate que sí, porque termino siendo invasiva. Porque lo ves donde en lomas.
149 Por ejemplo, en cerros es una cosa... que parece Hong Kong. Son series y series de
150 viviendas... termina siendo invasivo.

151 **Delia:** Y es lo único que ves. Y si te vas a las orillas, es el único tipo de casa que ves.

152 **PVSA:** Es el único tipo de vivienda que ves, es lo que te digo. Como que piensan
153 que el desarrollo es darle a la gente la oportunidad ... como que les dicen ... Hay
154 vivir tranquilos y los mandan hasta allá. Y ahí está la tranquilidad según ellos, pero
155 no es eso lo que en realidad les importa, es como decir ya tengo el perro ahora
156 como le pongo, que nombre le voy a poner. Entonces así están cuando terminan los
157 proyectos es cuando se empiezan a venir muchas ideas que no estuvieron planeadas
158 desde un principio, ni con el usuario, ni con la ciudad, ni con la urbanización, ni
159 contigo ni con nadie. Ósea hacen muchas cosas que no son acorde al tema.

160 **Delia:** Ósea que crees que están completamente desentendidos de todo.

161 **PVSA:** De todo, hay muchas cosas muy desfasadas y vuelvo a recaer en lo mismo el
162 cliente el que la paga. Es más, creo que ...un ejemplo ochentero, noventero era y
163 sigue siendo la colonia Las Arboledas, ubicas la colonia las Arboledas. Algún día se
164 tuvo la idea de que viviera la gente en casas dúplex. Ubicas estas casas que o triple,
165 cuádruplex. Allá por los Limones hay casas cuádruplex... y tiene una historia muy
166 chistosa porque... por ejemplo el dueño de todas estas colonias que tienen el
167 nombre de frutas, verduras ... los naranjos de todo los sistemas y niveles
168 socioeconómicos habidos y por haber. Y pues, el tenía todos esos terrenos los
169 convirtió en fraccionamientos, pero el desconocía la afectación de la ciudad que iba
170 a tener o el impacto que iba a tener y que el construyera solo por tener dinero, no
171 por tener conocimientos urbanos. Y todas esas colonias que ves, si tú ves la traza
172 desde satélite quien sabe de dónde la sacaron y te lo juro ... te juro que lo puedes
173 ordenar por empresario... así de que los limones, los naranjos, el Duraznal, las
174 huertas, las arboledas, los fresnos. Todo lo que sea frutas, verduras y árboles, todos
175 esos fraccionamientos si los ubicas en un mapa así los vas cerrando y todo. Vas

176 viendo que ahí hay descomposturas, hoyos, lunares por así decirlo que no sirvieron.
177 Eso es uno de los puntos porque casi la mayoría de esos se convirtieron en colonias
178 peligrosas, en colonias... es más los Limones y Chapalita están juntos. Chapalita es
179 una cuadrícula, los Limones quien sabe que es ... pero por el terreno le correspondía
180 de esa manera. Por darte un ejemplo de vivienda, los naranjos, ya fue como lo que
181 él quiso tener como VIP porque como empresarios siempre les pasas eso saben que
182 el pueblo les da en serie te da. Pero después ya tienes ganas de hacer cosas más
183 residenciales, de más calidad. Esas son las mentalidades de los empresarios que tu
184 como arquitecto siempre te topas. Pues donde manda capitán no gobierna
185 mariner. Todo se mueve con el dinero y eso es lo que asusta. Que la vivienda no
186 está planeada conforme a los problemas, pero conforme a lo que hay para invertir,
187 para ganar... como que esa es la medida ese es el canon para hacer una casa.
188 **Delia:** La medida de todo eso es el dinero al fin y al cabo para el empresario que
189 tiene para hacer o deshacer.
190 **PVSA:** Yo como arquitecto lo que veo y me afecta y me ayuda y me todo es a lo que
191 te afrentas.
192 **Delia:** ¿Crees que haya soluciones?
193 **PVSA:** Si claro, la solución es que se dejen de robar el dinero. Es en serio, porque se
194 lo roban ósea esa es la única... si no se lo robaran con eso. Porque hay el dinero
195 suficiente para que la persona pague treinta años de su vida lo que le está pidiendo
196 y le des una casa que diga, la pago con gusto.
197 **Delia:** Es lo que venias diciendo, el margen de ganancia es muy alto
198 **PVSA:** Si es disparatado, arriba de 200%, 300% estratosférico. Yo voy de acuerdo de
199 que lo ganen, si quieren si pero que le entreguen a la gente algo que digas si se lo
200 merece de este precio. Sabes que pasa que también la noción de la gente...no toda
201 la gente, hay un porcentaje muy pequeño que ha tenido una casa propia en su vida.
202 Entonces el margen de conocimiento de ellos sobre la construcción, sobre cuánto
203 cuestan las cosas, sobre cuánto cuesta la mano de obra, el material, la herramienta...
204 todo eso no lo ubican.
205 **Delia:** ¿Hay una ignorancia?
206 **PVSA:** Entonces, tienden mucho a aprovecharse de eso y es más lo veo también
207 cuando he ido a casas de amigo y que las compraron así sus casas. Si digo, chin, si
208 supiera que su casa vale menos de... sobre todo, por ejemplo, tengo amigos con
209 familia. Ósea que son su familia, su esposa y te hablo de casas que compran con
210 toda la ilusión, con todo el compromiso que se heredarán a sus hijos. Y tú la casa la
211 construiste en tres meses o menos y súper mal hecha Y es más cuando he ido como
212 a conferencias o estudios de "¿Cómo se hacían las casas antes?" en la calidad no en
213 tanto en los materiales o los procesos a como los hacen ahora. Hay una total
214 distracción de parte de la supervisión y de los contratistas por el factor tiempo que
215 te están presionando es un arbolito, una liga es una prensa. Es algo que va
216 aprensando a varios que están abajo y siempre es la prensa es el dinero. Es que ya
217 acábala, no es que ya está vendida. Yo conozco esos dos casos en los que ya todo
218 está vendido o en unas donde no se ha vendido nada y te digo que las dos son
219 graves. No hay un punto medio eso es algo así como siempre que llegas y algo no

220 se vende y como se vende el constructor le empieza a bajar la calidad todavía más
221 a las casas. Y materiales bien sencillos como el cemento, el pega piso, la grava hasta
222 en eso. Y eso si esta... me asusta. Yo jamás pensé que tanta deficiencia hay en eso
223 hasta que llegué y lo vi, y entendí porque era el problema de las casas. Esas casas
224 tienen miles de problemas. Por ejemplo, unos contratistas tienen gente que no es
225 tan profesional y que ya tienen una manera de hacer las cosas. Comprar
226 tuberías...como te digo... haz de cuenta una losa puede tener un cáncer de haberse
227 culeado por decírtelo; porque desde un principio el fontanero que acoplo los tubos
228 calentándolos y se pierde la capacidad del PVC y se pierde su todo, su manera de
229 trabajar. Y eso hizo que la casa se hiciera pandeara porque era parte de una casa de
230 casetones de poliuretano y es un problema enorme y es por un detalle. Pero es muy
231 difícil vigilar ese detalle construyendo trescientas casas porque también quieren
232 reducir el pago de mano de obra y ahorra todo. Entre más casas tú le puedas dar a
233 alguien para que las vigile mejor para el contratista, mejor para el constructor.
234 Entonces allí hay muchos problemitas o, por ejemplo, cuando vienen de otros
235 lugares. Que vienen del norte a veces esa vía de comunicación es muy corta porque
236 a veces ni con correo, ni con todo lo que tenemos ahora, ni WhatsApp y todo eso,
237 terminan utilizándolo correctamente para esas cuestiones de trabajo. Los teléfonos
238 todo eso es para lo que te sirve para comunicarte... no hay momento como para
239 decir hay ahorita no atiende esto ... tienes que atender y creo que a veces, como te
240 digo vienen de otros lugares te monitorean de dos ciudades hay algo que se corta
241 ahí. Y no hay buena comunicación, de repente vienen de otros lugares, bueno te
242 digo de... pon tu hay una residencial aquí que se llama la Querencia, yo trabaje un
243 tiempo allí. Y la Querencia venia de Ruba, Ruba venia de Ciudad Juárez. Entonces
244 haz de cuenta que cuando llegaban los supervisores de Ciudad Juárez, y veían las
245 casas se horrorizaban. Decían es que esto no va así. Y haz de cuenta que ya había
246 casas vendidas, habitadas. Volteabas y decías como que no era así pues si los planos
247 están así y así me los entrego la empresa. Entonces ya después la empresa sacaba
248 otros planos que les habían entregado ellos y eran diferentes. Entonces te digo ahí
249 hay como una cosa que se corta y ya no permite la comunicación y las cosas ya se
250 hicieron.

251 **Delia:** ¿Entonces es como un teléfono descompuesto?

252 **PVSA:** Totalmente, súper fuerte.

253 **Delia:** Es un tema muy difícil todo lo de la vivienda de interés social y los problemas
254 nunca acabas de contar.

255 **PVSA:** Aparte son a principio...

256 **Delia:** ¿Todo el tiempo?

257 **Tello:** Son problemas que tapas y no hay nadie así. Es muy rara la persona que
258 cuando ya le hayas entregado la casa no había reclamos. Oiga es que fíjese que se
259 mete...

260 **Delia:** ¿Se le cuarteo?

261 **PVSA:** O se mete el agua, llovió y se mete por la ventana. Pues ¿cómo que por la
262 ventana? Si... un chaflán. Un chaflán provocaba cosas que decías no puedo creerlo.
263 Así de estar hacia fuera, está para adentro. Cuando abrías la ventana los

264 abatimientos... Así, veías todas las casas. Eso es algo que me gusta todas las casas
 265 es serie ya terminadas y veías las ventanas y todos los abatimientos eran un ca, que,
 266 qui co, cu. Unas abrían para acá, ósea era la misma casa así. Ni siquiera espejeadas
 267 las casas y así... unas abrían para acá y otras para allá. Es que nunca nadie se fijó en
 268 que el abatimiento tiene que ver con el interior. Entonces tú le dices al maestro...
 269 Oye... Ah sí es cierto. Sí, pero lo hicieron en 200 casas. Entonces es como... ósea
 270 aparte hay métodos de observación dentro de los procesos, métodos de
 271 observación de ciertos detalles que ya deberían de estar captados. Y no volverlos a
 272 cometer. Y es que de todas las constructoras se conocen porque aparte son
 273 competencia. ¿Cómo no vas a conocer tu competencia? Y si quieres como tú digas...
 274 Hay es que a lo mejor no, ni siquiera, claro que si por supuesto entre los mismos que
 275 trabajamos o trabajan se conoces. Todo mundo ubica y en desarrollo urbano pasa
 276 lo mismo.

277 **Delia:** Y la relación con desarrollo urbano ¿Cómo está, tienes alguna idea?

278 **PVSA:** Fíjate que ya desarrollo urbano ya ha mejorado mucho. Ahí si hay muchos
 279 puntos a favor, a como era antes a como es ahora. Los procesos son más fáciles,
 280 menos engorrosos, como todo es electrónico haces tus cosas por internet, las
 281 aplicaciones y de du... Desarrollo urbano, de implan tienes mucha facilidad de
 282 mover esa parte sin que tengas que invertir tanto tiempo. Por ejemplo, ya el servicio
 283 que tienes ya para ir a las oficinas de donde vayas. De Plaza Mayor, del bocanegra,
 284 de donde sean son bastante buenos.

285 **Delia:** ¿Está mejorando?

286 **PVSA:** Sí muchísimo, ya para sacar por ejemplo un permiso de construir te lo dan en
 287 tres días. Antes se tardaba...uy... como 10 semanas te podían tardar. Y ahora puedes
 288 tener un proyecto grande y te lo revisan bastante rápido. Ósea y creo que también
 289 son muy, son menos intransigentes que antes. En el hecho como a la hora de revisión
 290 quienes revisan son más profesionales que los que estaban antes, muchísimo. Ahora
 291 creo que son arquitectos un poquito más nuevos, más jóvenes. Porque también te
 292 tocaba el Dr. Chapatin de supervisor y te decía, no es que esto no. No entendían
 293 cosas. Y ahora eso está como más renovado.

294 **Delia:** ¿Más cambiado?

295 **PVSA:** Sí muchísimo.

296 **Delia:** Tu como ves ¿Cómo al usuario? Tienes alguna idea de lo que pasa con el
 297 usuario

298 **PVSA:** Molesto, molesto. En todo hay unos que no tienen ningún problema en sus
 299 casas, funcionan bien o a lo mejor todavía no salen los detalles. Que es lo que yo
 300 más creo. Pero en general creo que están...

301 **Delia:** ¿Molestos?

302 **PVSA:** Pues sí, de repente hay muchos disgustos porque las casas no funcionan como
 303 deberían de funcionar sobre todo te digo, lo hidráulico... sabes que hay una
 304 enfermedad como de humedades en las casas. Así como planean las casas, el factor
 305 lluvia, el factor este viento, el factor este del sol. No están tomados en cuenta, no
 306 están como integrados. El diseño es como que dices porque no se fijaron en esta
 307 parte si pues la casa es que la casa puede ser la misma pero también como tú la

308 direccionas a cómo trabaja. Y también la misma familia trabaja, no... Ósea en el
309 hecho de cómo conviven como se mueven dentro de su casa y creo que hay mucha
310 desatención en un detalle que a tomo mundo en arquitectura nos enseñan. A los
311 ingenieros no se los enseñaron porque la mayoría de los que construyen esas casas
312 son ingenieros. Si no son arquitectos.

313 **Delia:** Entonces sí es problemático.

314 **PVSA:** Como en el lado de lo que eran antes y de lo que son ahora, como en la
315 mejora de convivencia dentro de los fraccionamientos, o colonias así... Pues es
316 que...

317 **Delia:** Tu no ves nada

318 **PVSA:** Es que sigo pensando que todo lo que esta y circunda en la calidad de la
319 vivienda. Drenaje se sigue manejando igual. El alumbrado no tiene pudiéndolo
320 hacer, por ejemplo, cuando fraccionas. Es que se me vienen a la mente varias cosas.
321 Cuando fraccionan podrían, todavía en la vivienda vertical podrían y horizontal
322 podrían ... como decirte... poner todo subterráneo, el costo es prácticamente menor
323 porque eso ya lo tienes planeado desde que los estás haciendo. Y que sucede que
324 te regresan el precio es más elevado el ponerlo volado. Entonces, creo que por la
325 inversión que están haciendo en el fraccionamiento. Antes, de hacer las casas y
326 cobrárselos y todo. Alcanzan a hacer ya ciertos detalles donde tú puedes elevar la
327 calidad de las personas. Todo mundo queremos mejorar eso es algo tangible, querer
328 crecer, querer mejorar, querer tener más. Estamos llenos de deseos, no. Entonces,
329 esas personas ahora ya ven esos ejemplos de esas casas y quieren mejorar esas
330 partes de sus casas. Ahora ya hay casas de ese estilo, que te dicen, es que le voy a
331 hacer una terraza. Oh, ya muchos, por ejemplo, como ya es su segunda casa la van
332 a rentar y la mejoran mucho y le cambian muchas cosas. Pero ya cuando ves la
333 transformación afuera si siento que pues todavía falta mucho por invertirle. Para
334 decirles hay, aquí están las casas de sus sueños. Ósea creo que no hay la intención
335 que esa gente realmente mejore, aspire, no les estas dando hasta ahí, los vas a limitar
336 a veces. Y hay otras casas que tú les ves el potencial y dices... esta la van a ampliar...
337 A porque también pasas de que amplían la casa y termina siendo un problema
338 porque la estructura no soporta la ampliación. Hay tantos detalles en ese aspecto
339 que ya no hay a veces un futuro como realmente prometedor. La casa la vas a
340 terminar arreglando a lo mejor en cinco años, en seis años. La casa antes la podías
341 arreglar en 25 años después o en 20 o algo así. Y ahora no, ahora ya... es que
342 imagínate que los tres meses te hablan, es que ya toda mi casa tiene así. Una vez fui
343 a una casa que has de cuenta, eso estuvo impresionante. No sé quién la hizo, pero
344 yo tuve que hacer los arreglos, toda la casa tenía humedades, todo el ramaleo. Era
345 como una radiografía la casa, se había convertido en eso y daba evidencia de donde
346 estaba todo. No lo podía creer, es que me decían la casa tiene tres meses y la
347 primera semana se empezó a hacer, pero pues lo deje. Bueno, también el cliente.
348 Pero lo deje de hacer porque no tenía tiempo, ya no tenía dinero, estaba trabajando,
349 así no. Y ya el problema es gravísimo, tienes que resanar muchísimo, tienes que
350 picar, bueno y son ahí en esos puntos donde... sí, ahí es donde yo.

351 **Delia:** la calidad es lo que te...

352 **PVSA:** Sí más.

353 **Delia:** Y más porque... bueno por lo que dices, has estado allí. Te ha tocado
354 arreglarlas

355 **PVSA:** Y son corruptos, son corruptos porque es una cadenita. Haz de cuenta al que
356 ponen como director en la constructora. Por lo general contrata a un arquitecto o
357 ingeniero. Y contrata a sus amigos, es que, en México es un dedazo la realidad... Es
358 un dedazo, porque haz de cuenta que el director de la constructora contrata a su
359 amigo que es contratista o ingeniero. Y luego, ese conoce a otro que es contratista
360 que es su amigo. Haz de cuenta que así es como forman a los equipos de trabajo
361 para hacer muchas veces esas casas. Pues allí están haciendo como todo el aparato
362 de gente y pues es allí donde a lo mejor la misma empresa. Si te digo, si son de
363 otros lugares como, por ejemplo, como se llama. Edificasa, porque trabaje para ellos
364 seis meses. Y era, trabajaba una arquitecta ahí. Entonces, la arquitecta, como de, es
365 que hay que escoger los materiales que. Yo veía la casa y decía: Oiga, pero este
366 material... este, otra marca... cruz Azul o lo que tú quieras... No, es que se va a
367 meter de este. Porque a la gente le dicen que va a costar eso cuando les cuesta la
368 mitad. Ósea eso si me molesta demasiado.

369 **Delia:** ¿Metían cosas más corrientes?

370 **PVSA:** Claro, y eres ... era más bien como ese sistema. Si como conocidos por todo
371 eso. Así es en todas las constructoras en las que yo he trabajado y visto y todo eso,
372 están formadas así. Otra es que también trabajan en un sector que es muy difícil
373 hacerlo que sean responsables. Tienes muchos problemas cuando este eres
374 supervisor de obra. Por ejemplo, cuando ya tienes ese trabajo de que cosas de
375 seguridad, chalecos, cascos, que lleguen temprano, no hagan san lunes. Es que son
376 cositas tan pequeñas, que te lo juro hacen todos esos detalles ya hacen toda la casa
377 prácticamente. Porque, te lo juro, a mí me da tanto coraje que yo tenía que llegar a
378 las ocho de la mañana el lunes, Y que yo llegara a las 8 de la mañana a revisarlas y
379 no había nadie. Llegaban a las nueve, y como aquí a las 10:30 los trabajadores van
380 a almorzar. Pues de 9:00 a 10:30 no hacen nada, baquetonear. Entonces no hay ese
381 sentido de responsabilidad. Se sienten mal pagados, desde la línea más abajo se
382 sienten mal pagados hasta la línea mas... no voy a decir que la de más arriba, pero
383 dos peldaños de llegar a la de más arriba se sienten mal pagados. Y esos dos
384 peldaños son los que se llevan las ganancias. Somos el vivo ejemplo de lo que pasa
385 en nuestro país, concentramos las riquezas. Y esas riquezas no saben tomar
386 decisiones en realidad. Por eso las casas están de la patada. Yo prefiero vivir en una
387 casa del centro o de una colonia aquí así. Que me digan, hay te voy a dar allá en San
388 José o en los Laureles de las Carnitas, allá una casa. Nunca la voy a agarrar.

389 **Delia:** ¿Por qué saben cómo están hechas?

390 **PVSA:** Si claro y porque aparte porque me mandan tan lejos. Ósea porque a la gente
391 la mandan tan lejos. Es como la manera de construir ahora o ¿qué? Como del
392 desarrollo el crecimiento.

393 **Delia:** Y ¿Crees que hay alguna solución? Tú ¿cuál crees que sería la primera
394 solución?

395 **PVSA:** Pues yo creo que como las primeras. Los primeros tres filtros de construir una
396 casa.
397 Creo que tienen que ser muy honestos el que invierte, el que construye. Los que
398 supervisan tienen que estar muy honestos en esa parte como para que no se
399 desvirtué de querer dar algo a futuro. Primera solución, ya lo demás va a salir. Lo
400 que hace el arquitecto y el que lo va a construir de acuerdo y así van a hacer algo
401 padre, algo a futuro y es lo que todo el mundo quiere, ¿no? Tu construyes una casa,
402 tienes hijos y casaste y todo. Tu va viendo para adelante, lo primero debe de ser la
403 calidad

1 Interview 3 – Private Sector B (PSVB)

2 Transcripción

3 **Fecha:** 17 de mayo del 2017

4 **Lugar:** León, Guanajuato

5 **Ocupación:** Arquitecto (Planeación Urbana)

6 **Duración:** 00:46:59

7

8 **Delia:** ¿Cuánto tiempo estuviste trabajando en Iplaneg?

9 **PSVB:** El Iplaneg me toco fundarlo, en el año 2007, entonces prácticamente duré
10 dos periodos muy poquito 9 años en frente del instituto hasta marzo del año pasado.
11 Y antes de eso había estado en la secretaria de desarrollo sustentable de León, un
12 año. Y en el Implan había durado 10 años más.

13 **Delia:** Cuando tu fundaste Iplaneg, ¿cuáles eran las funciones principales? y ¿cómo
14 se fue desarrollando Iplaneg?

15 **PSVB:** Los institutos de planeación en general. Lo que tratan es de poner a la
16 planeación como el instrumento principal de administración del desarrollo de
17 políticas públicas. Y no solo la planeación urbana sino la planeación en general,
18 planeación en todos los sentidos una visión integral. Y además una planeación que
19 no solo mueve los seis años del gobierno si no que es una planeación estratégica
20 que este viendo 25 años adelante. Desde el año 2000 se ha hecho una propuesta
21 para que en las leyes del estado se obligará tanto al estado como a los municipios
22 la planeación a 25 años. Hasta entonces había cuando estaba el implan de León que
23 es el más antiguo en el país, pero no había todavía a nivel del estado alguna
24 iniciativa. Fue con Juan Carlos Romero Hicks el intento hacer bien la segunda parte
25 de su periodo. Dejar una unidad de planeación, pero realmente no se había dado
26 fuerza. Entonces, finalmente ya con la creación del Iplaneg este precepto que ya se
27 había dejado en la ley desde el año 2000 se cumple ya a cabalidad. Y el instituto
28 básicamente tiene yo diría cuatro grandes funciones. La primera es la de la
29 planeación integral del desarrollo a largo plazo. La segunda es la de ser un fondo de
30 información de estadística y geográfica de un soporte tanto a la planeación como al
31 resto de la toma de decisiones. Entonces el centro de datos, el principal centro de
32 información del estado. Es el principal promotor de la participación ciudadana, el
33 diseño, seguimiento y gestión de políticas públicas. Por lo tanto, es también
34 secretario de Ecoplan, etc. Y también tiene la función específica de dictar las políticas
35 en materia de desarrollo urbano. Porque a nivel de los municipios están las
36 direcciones de desarrollo urbano, pero a nivel del estado no hay quien cumpla esa
37 función de inter-políticas a nivel de desarrollo urbano. Entonces el instituto también
38 tiene esa función. Entonces, se eran las cuatro grandes políticas que maneja el
39 instituto. Entonces, derivado de ello el instituto pues soporta todos los estudios en
40 para generar la política en materia metropolitana. Han traído el fondo metropolitano
41 federal. Plantea todas las políticas en materia de transporte y movilidad a nivel del
42 estado con lo cual se establece una red importante de apoyo para las zonas
43 metropolitanas para hacer estudios metropolitanos de transporte y movilidad en lo

44 general. Apoya las políticas de desarrollo urbano sustentable con el eslogan de
45 ciudades humanas. Y desarrolla pues un conjunto de políticas importantes en materia
46 de gestión urbana que finalmente llevan a la constitución de la primera recopilación
47 de todas las leyes que había en su momento en materia de urbanismo en el código
48 territorial del estado de Guanajuato. Con lo cual se logra por primera vez en un solo
49 instrumento tener todas las políticas en materia de desarrollo urbano, ordenamiento
50 ecológico y ordenamiento territorial básicamente ese fue el camino que se siguió en
51 estos mediados.

52 **Delia:** ¿Cómo ha sido la relación a nivel federal, estatal y municipal? Ósea ¿cómo ha
53 sido esa conexión entre los tres niveles? A que haya realmente un funcionamiento
54 de la planeación de las ciudades, especialmente de León.

55 **PVSB:** Bueno, desde el Implan yo creo que León se convirtió en un referente nacional
56 en materia de desarrollo urbano por varios temas. Obviamente, fue la primera ciudad
57 que conto con un Implan en el país. Con el arranque de León hacia el futuro, es el
58 primer ayuntamiento que prueba un plan estratégico en México. No había esa
59 modalidad de tener un plan de desarrollo a 25 años. Entonces, acá en León se
60 aprueba un plan a cada 25 años que abarca todos los ámbitos. Y derivado de esta
61 actuación del instituto nos empiezan a llamar mucho de la federación y el estado en
62 materia de asesoría. En su momento desarrollamos el programa Hábitat de la
63 federación y las agencias hábitat de alguna manera trataban de recuperar lo que era
64 el perfil de los institutos de planeación, Implanes. En el año 2003, fundamos la
65 asociación mexicana de institutos de la planeación de a MILP y con esto se difundió
66 mucho más las políticas de planeación que estamos en este momento poniendo en
67 el Implan a otras ciudades. 2003 también inicia el sistema integrado de transporte
68 en León, que es el primero en el país que maneja corredores BRT⁸². Pero es hasta la
69 fecha el único que es un sistema integrado, es decir, que integra tarifas, integra
70 empresas, integra derroteros como si fuera un sistema metro como pagando tu
71 tarifa. Iniciamos una serie de cambios importantes en las políticas de movilidad que
72 hasta entonces no se estaban aplicando en otros lugares del país. Las calles que
73 ahora le llaman completas. Esta el impulso al uso peatonal de la ciudad con lo cual
74 se elabora una política que se ven a través del duan de rutas del peatón que era
75 integrar todo en la ciudad histórica por sendas peatonales prácticamente todas las
76 plazas y centros de barrio. Ósea se hace Madero en primer lugar y luego se hace
77 Hidalgo. Y ahora hay también en el barrio arriba elaboramos otras que constituyen
78 la plaza del expiatorio y la plaza catedral es otra política importante. Y la otra es la
79 red de ciclo-vías urbana, la red de ciclo-vías urbana es ahorita ya la más grande de
80 México y la tercera más grande de Latinoamérica. Y es una red de ciclo-vías de
81 concreto de muy buen nivel. Y pues en buena medida en León se cumplen algunos
82 preceptos que otras ciudades están buscando. Por ejemplo, en León se comprueba
83 que más del 10% de los viajes se hace en bicicleta. Cosa que en la gran mayoría de
84 las zonas metropolitanas en el mundo pues es lo que están buscando llegar por lo
85 menos a un porcentaje este importante de los viajes en bicicleta. Aquí ya se tiene

⁸² Bus Rapid Transit

86 por la cultura tradicional del uso de la bicicleta por los empleados, en ese sentido.
87 Entonces, derivado eso pues los otros asuntos como el tema de densificación. León
88 tiene actualmente 1,300,000 personas y su mancha urbana no rebasa las 18,000
89 hectáreas es casi de la mitad del tamaño de una ciudad como Querétaro cuando
90 tiene 30,000 hectáreas con la mitad de la población de León. Que es un tema en
91 todo el país que es el urbanismo se hizo muy extendido. León no era la diferente,
92 vinieron políticas de densificación, de promoción de la construcción de edificios de
93 departamentos, y la ciudad se ha ido conteniendo poco a poco. Y pues bueno todos
94 estos elementos que te estoy platicando generaron una serie de políticas que se
95 estuvieron colocando con el gobierno federal en el diseño de la nueva política
96 urbana. Se vendieron mucho sobre todo en el sexenio de Felipe Calderón con la
97 Sedesol y finalmente cuando entra la nueva administración federal con esas mismas
98 políticas urbanas se crea la Sedatu y se emiten las nuevas políticas urbanas. Ya
99 recientemente en el último año, año y medio que duré en el Iplaneg me toco estar
100 asesorando en el Senado de la Republica la nueva Ley de Asentamientos Urbanos y
101 Ordenamiento Territorial del país. Y pues ya prácticamente muchas políticas que te
102 estoy platicando están contenidas.

103 **Delia:** ¿Y tu tuviste algo que ver con las políticas de perímetros de contención
104 urbano?

105 **PVSB:** No, fíjate que esa fue un planteamiento que se hizo precisamente por esta
106 cuestión del desarrollo. En el Senado de la República estuvimos platicando mucho
107 sobre el tema de crecimiento inteligente de las ciudades. Pero en el tema de los
108 perímetros yo no estuve muy de acuerdo cuando lo sacaron yo fui de los detractores
109 porque pues no le puedes poner un perímetro alrededor de las ciudades de forma
110 crítica. Y eso tendría que estar basados en los programas de desarrollo urbano que
111 hay ciudades en las cuales hay más posibilidades de crecer más a lado que de otro
112 por fronteras, por cuestiones topográficas, por muchas otras designaciones. Hay
113 ciudades que tienen una oportunidad de crecimiento haciendo un desarrollo satelital
114 por condiciones también de su propio territorio, de su geografía. Entonces, no es
115 muy aplicable, pues ahorita acabamos de terminar el plan de desarrollo urbano del
116 área urbana de Zihuatanejo que es una zona de crecimiento muy extenso a lo largo
117 de la costa. En donde si tú sigues el criterio de perímetros de contención invades
118 zonas ambientales, este invades áreas con recursos naturales muy importantes.
119 Entonces, el tema que se difunde desde el punto de vista de lo que fue la asesoría
120 a las nuevas políticas de desarrollo urbano es más bien un sistema de crecimiento
121 inteligente. Donde tu determines en el análisis del territorio en qué áreas si se puede
122 y en qué áreas no se puede urbanizar y definas un escenario a largo plazo. En el año
123 2030, 2040 y sobre ese territorio tu planteas una estructura urbana que te permita a
124 lo largo del tiempo sea respetado. No uses uso de suelo de colorcitos ósea el zoning
125 desaparecerlos porque eso te genera especulación en los precios y que más bien el
126 que vaya a desarrollar tenga que fundamentar un estudio de compatibilidad urbana.
127 El proyecto específico que está planteando a cambio de negociar con el
128 ayuntamiento la aprobación por infraestructuras o inversión complementarias para
129 su correcta inserción eso es lo que hemos estado vendiendo. Lo que se vendió en el

senado de la república es lo que maneja la mayoría de los institutos de planeación. Sabemos que como criterio general muchos de estos temas de perímetros de contención urbana pues puede ser importante por la distancia, pero es mucho mejor impulsar la política de la correcta planeación y del control urbano a través de los sistemas de información geográfica, ese creo que es el tema principal.

Delia: En cuanto a la combinación como entra todas las políticas de vivienda horizontal de interés social, ¿Cómo entra en la planeación? Porque al final es un gran porcentaje del sector vivienda y ¿cómo ha impactado en el desarrollo de las ciudades especialmente en León?

PVSB: La problemática principal es que en la medida en tu estés más cercano a la ciudad el valor del precio del terreno es mayor. Porque tiene prácticamente mucha infraestructura y equipamiento entre más te distancias de la ciudad menos el valor del suelo y porque no tiene eso. Entonces, tu opción es comprar suelo barato y luego subsidiar la infraestructura faltante para que se viabilice la vivienda. O comprar suelo cercano y subsidiar el valor del suelo. En México la política fue subsidiar el valor de infraestructura. Entonces hizo que todos los desarrolladores en vez compraran cerca de la ciudad, compraron fuera de la ciudad. Porque los subsidios venían directamente de la infraestructura y no a la compra del suelo. Si desde el principio se hubiera puesto un subsidio para la compra del suelo, se hubiera comprado suelo cerca de la ciudad y se hubiera impulsado políticas de densificación mucho más agresivas. Entonces esta política que se siguió a nivel nacional fue terrible y fue principalmente dada por los procesos especulativos. Porque muchas veces el suelo incluso no se elevaba de valor por la existencia de equipamiento o infraestructura de buen nivel sino simplemente por la posibilidad futura de que existiera. A través del sonics les ponía color a estas zonas de crecimiento y se les ponía que aquí podía haber vivienda de tal o vivienda de tal y automáticamente el valor de este suelo se incrementaba sin hacer absolutamente ninguna inversión, simplemente especulativo. Entonces los desarrolladores de vivienda tanto regular como irregular de características populares fueron a comprar suelo más alejado y entonces el gobierno está estableciendo programas de subsidio directamente vinculados a la constitución de la infraestructura de cabecera y del equipamiento urbano con lo cual estaban subsidiando muy barato para vivienda popular. Y sin ninguna otra consideración de inserción urbana. Entonces los desarrolladores de vivienda lo que hicieron fue ir a comprar terrenos fuera y empezar a desarrollar ahí paquetes de vivienda que se trataban en ese momento por necesidades supuestamente registradas a través del registro principalmente de Infonavit que era el organismo que más establecía este tipo de políticas a nivel nacional. El Infonavit decía, nosotros tenemos una ahorita una posibilidad de oferta de terrenos o más bien de créditos de casas de tal nivel. Y entonces, en base a eso se desarrolla un parque de vivienda alejado de la ciudad. Nosotros veíamos que eso estaba muy enrudecido porque mucha vivienda tardaba mucho en ocuparse. Mucha otra era ocupada en algún momento y luego era abandonada generando un problema que ahorita ya es un tema en todo el país. Mandamos hacer un estudio de mercado, demostramos que del total de los créditos de los registrados con el Infonavit no quiere decir que esa

174 sea la misma demanda de vivienda como se estaba aplicando. De las personas que
175 estaban, que tenían sujeción a crédito de Infonavit en ese momento menos del 25%
176 por ciento estaban dispuestos en los próximos cinco años a construir o a comprar una
177 casa con ese crédito. El resto iba a utilizar, otro 25% iba a utilizar el crédito para
178 ampliar la casa en la que ya vivían. Y el otro 50% por ciento no lo iba a utilizar porque
179 las casas que podían adquirir con ese crédito no se amoldaban a las necesidades y
180 estilos de vida que ellos tenían. Entonces preferían seguir rentando casas al interior
181 de la ciudad y era obvio si tu decías que tenías un déficit de vivienda, ¿dónde estaba
182 viviendo toda esa gente? En aquel entonces se calculaba que el déficit de vivienda
183 era de 70,000 personas, de 70,000 viviendas. Ósea si tuviéramos 70,000 familias en
184 la calle pues eso sería un desmadre. Pero no hay 70,000 personas viviendo en la
185 calle, que el déficit no es de vivienda es de propiedad, que es distinto. La vivienda
186 está construida, pero la arrendan, entonces no había una necesidad tan fuerte.
187 Entonces, esto se lo entregamos a la cámara de vivienda a la CANADEVI y lo
188 anduvimos difundiendo por todos lados, diciéndoles aquí hay un problema se está
189 generando más expectativa sobre vivienda de lo que realmente se va a requerir en
190 el futuro. Y este caso paso en todo el país. Entonces en el año 2006 empezamos a
191 trabajar con las nuevas políticas urbanas a través de la asociación de instituciones de
192 planeación. Entonces en ese momento entro yo como presidente nacional de la
193 asociación de institutos de planeación pues ya difundimos mucho lo que estaba
194 pasando. Y entonces propusimos que se hicieran intervenciones más integrales,
195 hicimos un ejercicio con el cual estuvimos trabajando con Banobras para manejar un
196 polígono mayor. Yo les decía, que un polígono tiene que ser de 200 a 300 hectáreas
197 para que sea realmente viable como desarrollo porque ahí estás hablando de un
198 sector urbano que puedes equipar todos los elementos. Entonces se hizo una
199 modelación de un primer modelo aquí. Se fue y se vendió entonces con la Sedesol
200 ya a partir de ahí se plantearon una serie de políticas que después quedaron
201 registradas en la política de desarrollos urbanos integrales sustentables, los DUIS
202 famosos. Ese tema sigue para mí siendo un elemento fundamental del crecimiento
203 ordenado tiene que ver, tiene que ir no solo en áreas sujetas al desarrollo urbano
204 estudiados de forma científica y no de forma crítica. Y además deben de ser
205 planteamientos integrales de alto nivel, ósea no pueden seguir desarrollando en
206 pequeños polígonos de asentamiento a nivel fraccionamiento, sino que debe de ser
207 una política más grande. Tiene que mezclar obviamente usos de suelos, tiene que
208 mezclar niveles socioeconómicos y crear realmente un sistema inteligente de
209 ocupación del suelo, eso es lo que se ha estado dando. Los famosos DUIS forman
210 un grupo de organismos federales que en ese momento lo mandaba la CONAVI,
211 todavía no existía Sedatu, pero en muchas no se amoldaron el resto de las políticas.
212 Entonces por ejemplo había desarrollos urbanos integrales que no se hicieron
213 muchos, pero que se hicieron algunos intentos aquí en Guanajuato el del Rehilete
214 fue el más conocido. Pero el problema de esto que en el momento que querían
215 hacer el equipamiento querían dotar de el equipamiento necesario, resulta que los
216 programas del resto de las secretarías que no estaban dentro del grupo de vivienda.
217 No estaban amoldados y ahí las políticas eran que los equipamientos se iban a poner

después de que la población ya estuviera asentada y no antes. Entonces como puede ser que un desarrollo urbano integral si no podías instalar escuelas, hospitales, centros de salud, centros comunitarios antes del asentamiento. Sino hasta que tuviera un porcentaje específico del asentamiento, entonces eso hacía que la gente no quisiera y asentar en un lugar que no tenía equipamiento y los servicios adecuados. El otro tema fue también que no hubo control urbano entonces, por ejemplo, el del Rehilete la CONAVI lo viabiliza sin estar en una zona apta para el desarrollo urbano cercana a la ciudad de Celaya, sino que está en la zona de Villagrán. Entonces es un desarrollo que depende de Celaya pero que no está pegado a Celaya ni a sus políticas, que está en el territorio de otro municipio. Hicieron una serie de vericuetos ahí muy extraños. Entonces realmente en todo el país yo creo que no hubo ningún *Desarrollo Urbano Integral Sustentable* que siguiera todas las características del crecimiento inteligente de la ciudad. Si se hicieron tres o cuatro mega desarrollos, pero ninguno siguió las características al 100% de que se habían planteado desde un principio. El otro tema es el desarrollo de la vivienda en vertical, el desarrollo de la vivienda en vertical durante mucho tiempo en este país se vio como un símbolo de la gente jodida. Entonces la gente no quería vivir en edificios porque vivir en edificios representaba una fase más del status de vida de bajo nivel. Entonces lo que aquí se tuvo que hacer convencer a los desarrolladores de vivienda media para arriba de que hicieran edificios, empezamos convenciendo a la gente de Gran Jardín de hacer algunos edificios. Se le cambio la densidad aquí a Campestre para que también se construyeran algunos edificios porque el precepto es que si tú quieres que una política en materia urbana de vivienda o de cualquier otro tipo lo siga la gran mayoría de la gente tiene que empezar por ser implantado en los niveles altos de la jerarquía socioeconómica para que los demás lo reciban por combinación cultural. Por polinización cultural, entonces fue muy poco lo que se hizo con Oscar Flores estuvieron trabajando sobre un conjunto de edificios bajo un modelo que fuimos a ver a Colombia. Y ya han desarrollado ya varios edificios en la zona de las joyas ya con este precepto, pero la gran mayoría pues sigue pensando todavía en vivienda unifamiliar en pequeños lotes, aislada y fragmentada. Entonces, allí hay mucho trabajo que hacer todavía en política de vivienda.

Delia: Y en cuestión a la tierra ejidal ¿qué tanto ha afectado la planeación urbana?

PVSB: El ejido era, el ejido es la pequeña propiedad que fueron muy casos parecidos porque finalmente cuando tú le pones color en un papel a un territorio. Y elevas el valor del suelo, pues es totalmente crítico no había ninguna relación entre el valor del suelo y la aplicación realmente de infraestructura o de equipamiento arriba de ese suelo. Entonces obviamente en el tema ejidal se complica más porque ahí la posibilidad de la expropiación a futuro y de hacer una regularización del suelo tiene muchos más procesos que hacer es más complicada la gestión, etc. No se conocía mucho sobre el tema. En el caso de las Joyas, nosotros empezamos a trabajar con todos los ejidatarios integramos mesas de trabajo con ellos para que empezaran a platicar un poco cuales eran las características sobre las cuales se podía regularizar. Nos encontramos varias cosas la primera es que hay un clientelismo sobre el proceso de sentamiento territorial y de la vivienda popular. Entonces realmente no hay como

262 una voluntad política de hacer las cosas por la vía regular porque eso genera un
263 marco muy importante de población necesitada en la cual se pueden vender
264 programas sociales. Y el programa social hoy se ha convertido en el principal cheque
265 al portador de los políticos para obtener votos de la población. Entonces tú tienes
266 zonas como las Joyas en las cuales pues yo creo que la regularización es menos del
267 10% en los últimos 25 años. Y tú dices pues si ahorita ya están muy claras las políticas
268 de regularización no tendrías por qué tener problemas. Lo que demostramos ahí es
269 que la gente con su propia capacidad podría salir adelante en el estudio de mercado
270 de la vivienda. Lo que se demostró es que una gente viviendo en un fraccionamiento
271 irregular en promedio tenía una casa de alrededor de 70 m2 de construcción. Que
272 les había costado en cuatro años 120,000 pesos, una vivienda que si la hubieran
273 hecho en el mercado regular les hubiera costado aproximadamente 100,000 pesos
274 es decir pagaban más. Pero lo pagaban a cuatro años y tenían una vivienda de 70
275 m2. Quiere decir que si hubieran pagado el doble hubieran podido tener una
276 vivienda urbanizada en ocho años. La gran mayoría de la gente que vivía que vivía
277 en fraccionamientos irregulares cual es el problema de ellos que tener acceso a
278 créditos adecuados porque la gran mayoría son o subempleados, o trabajadores
279 eventuales de la construcción o son auto-empleados porque tienen un taller
280 mecánico una tienda propia. Entonces no podían demostrar ingresos específicos y
281 no podían ser sujetos de créditos. Entonces lo que se propuso precisamente como
282 parte del paquete de los famosos desarrollos integrales era que hubiera una
283 afianzadora municipal en donde la persona que pidiera el crédito a ocho años para
284 construir su vivienda a través del instituto de vivienda quedara afianzada por el
285 municipio. De tal manera que, si en momento determinado no podía seguir
286 pagando, el municipio cubría la deuda y el municipio se encargaba de recuperar el
287 bien. Todo esto se quedó Sedesol con todos estos planteamientos en su momento.
288 Pero yo creo que allí hay un tema importante que hay que resolver. Cualquier
289 asentamiento que existe en cualquier ejido lo único que necesita ser es reconocido
290 por la mesa ejidal de que allí hay un asentamiento, se hace un trabajo técnico muy
291 sencillo, se manda un paquete de fichas de lote a lote al registro agrario nacional. Y
292 ellos a su vez emiten un título urbano a la población asentada con lo cual obtienen
293 un título de propiedad adecuado para sus propias necesidades de desarrollo. Ese es
294 el camino que deberían de seguir en casi todos los ejidos, pero no sé si por una serie
295 de cuestiones de miedos y de... y como muchos de esos asentamientos incluso no
296 cumplen con las normas urbanas locales, entonces a la gente les da miedo hacer o
297 firmar o apoyar ese tipo de sistemas de regularización porque saben que el
298 asentamiento resultante sería fuera del marco regulatorio. Pero en casos como el de
299 León por ejemplo donde incluso los ejidatarios siguieron las políticas de desarrollo
300 urbano en cuanto al tamaño de lote, del tamaño de calle, dejar las áreas de
301 donación, respetando los derechos de vías. Porque ese trabajo lo hicimos nosotros
302 desde el Implan con todos ellos. Entonces no debería de haber tanto problema, el
303 tema aquí principal es que nunca se ha dado una política de regularización realmente
304 adecuada. Ahora, durante mucho tiempo la ley marcaba que no era posible
305 desarrollar fraccionamientos arrollo de cal en urbanización progresiva que es el

306 método que nosotros usábamos en los irregulares. Entonces no permitía que
307 sucediera, pero la misma ley decía que los mecanismos para regularizar
308 asentamientos urbanos en zonas, era tal. Entonces, por un lado, te decía que no,
309 pero por otro lado te decía que sí porque al darte la capacidad de regularizarse esto
310 pues está permitiendo que se haga de esa manera. Finalmente, lo que se hizo fue
311 darle la opción en la ley a la gente de hacer desarrollos irregulares más bien
312 desarrollos de asentamiento a raya de cal cuando lo hacían progresivo para poder
313 desarrollar asentamientos de este tipo que la gente pudiera hacer una asociación
314 civil de constituirse comprando un terreno, fraccionarlo a raya de cal y después ellos
315 mismos crean un fideicomiso de inversión para ir haciendo su urbanización a lo largo
316 del tiempo. Actualmente ya el tema de asentamiento irregular desde los años 80's
317 había sido muy fuerte y ya poco se pudo hacer con respecto a eso, pero los
318 instrumentos han estado allí. El tema principal latente más bien ha sido gestión, más
319 que necesidades técnicas digamos de diseño política. Por eso nosotros ahora nos
320 dedicamos mucho en la nueva oficina más a la gestión de los proyectos que
321 determinaciones políticas. Si hacemos planes y todo lo demás, pero lo más
322 importante es como bajas como aterrizas esos planes en cuestiones de gestión. Qué
323 tipo de organizaciones deben de seguir, como debes de capacitar e informar a los
324 ciudadanos, como debes de trabajar con organizaciones civiles, ósea hay muchos
325 temas ahí de gestión específicamente que no se están dando. Que ya no son de
326 diseño de política, la política ya está incluso a veces ya está conectada con la ley.
327 Entonces eso son los elementos que hay que tomar.

328 **Delia:** Y en cuanto a la sustentabilidad, por ejemplo, de la vivienda horizontal. Lo
329 que decías de los DUIS, la política no ha funcionado no hay un caso de DUIS en todo
330 el país que realmente funcione. Entonces, ¿cómo crees que se pueda llegar, en el
331 caso de la vivienda horizontal a que realmente sea sustentable? O si crees que lo
332 pueda ser aun corto, mediano o largo plazo.

333 **PVSB:** El tema de la sustentabilidad pues es muy amplio y muy complejo. La
334 sustentabilidad que no inicia por lo económico está condenada al catastro. Es decir,
335 si tú no logras que una comunidad realmente tenga en primer lugar resuelto en el
336 largo plazo su capacidad para generar todos los satisfactores básicos de vida pues
337 estás perdido. Entonces esto que ha hecho que muchas comunidades al no poder
338 soportar precisamente estos mecanismos hacia el interior empiezan a crear
339 externalidades cada vez más amplias, lo que se llama la famosa huella ecológica.
340 Porque tienen un impacto sobre otros territorios a fin de poder soportar su propia
341 capacidad de vida, el tema de la basura es uno. Es muy difícil de poder resolver, muy
342 muy difícil. El tema del transporte sustentable es otro tema también entre más
343 alargada sea una ciudad entre más extensa es una ciudad menos puedes plantear
344 una buena política de transporte. El transporte necesita corredores de mayor
345 concentración donde la gente de forma cercana a pie pueda limitar el sistema. Si
346 una gente está viviendo en una ciudad sprawl, totalmente extendida, donde la gente
347 está totalmente fragmentada meterle una política de transporte es prácticamente
348 casi imposible. Y es estar condenándolo a la utilización de automóviles o
349 motorización privada por las distancias y demás. Entonces, el tema no está sencillo

350 para vivienda horizontal que tenga mecanismos de sustentabilidad. La recolección
351 diaria, por ejemplo, es un tema impresionante y no tenemos todavía la cultura de la
352 separación y del reciclaje. Ósea apenas vamos entrando en mecanismos de rellenos
353 sanitarios controlados ahorita todavía la mayoría de las ciudades en el país funcionan
354 con tiraderos a cielo abierto. Entonces, son dos temas que por ejemplo no tienen
355 mucha capacidad de solución. Otro tema también importante tiene que ver con el
356 hecho de la producción de alimentos, la vivienda horizontal entre más crece, pues
357 más invade zonas que pueden tener aptitud para producción de alimentos. Pues en
358 zonas grandes metropolitanas están teniendo una huella ya en materia ecológica de
359 producción alimentaria y pues estos elementos son, son elementos que hay que
360 meter en el primer proceso de análisis. Antes de entrar con energías renovables y
361 con energía solares y ese tipo de cuestiones de la arquitectura y urbanismo verdes.
362 Lo primerito sería resolver cuestiones básicas del sistema económico sustentable de
363 los grupos urbanos, no está fácil para resolverlo. A mí me parece que en el momento
364 actual es más fácil resolver en términos económicos una ciudad densa que una
365 ciudad abierta. La ciudad densa por tanto te requiere no decimos que no puede
366 haber vivienda unifamiliar, pero es difícil que no se pueda dar sino esta mezclada
367 con algunas formas de vivienda multifamiliar. Entonces pues eso es algo que hay
368 que resolver en las políticas. Yo soy partidario de las ciudades densas de que no
369 tengas lotes tan amplios y viviendas tan fragmentadas, de que no tengas desarrollos
370 con áreas libres en medio. Ósea que realmente se pueda hacer un núcleo pues
371 realmente le des mayor capacidad de densidad a la vivienda y mejores el suelo por
372 espacio verde por zonas de recreación públicas. Seguimos mucho el modelo
373 norteamericano nosotros de vivienda unifamiliar, un lote y queremos tener el
374 jardincito enfrente y todo este tipo de cuestiones. Que no son más que modelos
375 culturales copiados de las grandes residencias, llevados a una caricatura a pequeña
376 escala. Tú llegas y entonces la casa popular tienen que tener una salita-comedor
377 porque las grandes residencias tienen sala y tienen comedor. Te venden la idea de
378 si tienes el baño adentro de la recámara. Ósea hay una serie de incongruencias que
379 no tienen nada que ver con nuestra cultura porque, además en un clima como el
380 nuestro en donde tenemos una temperatura de 28 C° promedio anual, la vida en el
381 aire libre podría ser... es impresionante también. Entonces pues nuestros diseños
382 están soportados en un sistema de cultura muy tradicionalistas. Entonces hay que
383 hacer muchos cambios tanto en las políticas de vivienda, en su diseño, en las propias
384 escuelas de arquitectura, hacer mucha experimentación sobre nuevos modelos. Y un
385 tema que no se ha desarrollado mucho en México, es el tema del desarrollo en el
386 diseño industrial porque mucho de la vivienda no tiene nada que ver con la
387 arquitectura; tiene que ver con el diseño de los triques que la componen. Entonces,
388 hay muy poco desarrollo de ingeniería, de tecnología para nuevos esquemas de
389 vivienda allí es donde yo creo que también hay una gran oportunidad muy
390 importante para poder hacer aportaciones. Y eso tiene que ver con diseño e
391 ingeniería de materiales de última generación manejo de plásticos, manejo de
392 reciclados. Hay muchos elementos que no se están utilizando porque seguimos
393 pensando de forma tradicional, que hay que hacer una vivienda de concreto, de

394 ladrillo, que debe que tener ciertas características, etc. Entonces, ahí hay que hacer
395 cambios también muy importantes en las políticas.

396 **Delia:** Y bueno, de todo lo que has ¿Cuáles crees que tu sean los tres principales
397 problemas de la vivienda horizontal, que tiene en este momento? En León

398 **PVSB:** La vivienda horizontal de tipo popular. La primera es que te ha generado una
399 expansión urbana abierta, un sprawl. Porque su proceso de asentamiento pues
400 obviamente requiere de terreno barato y al no ver una política de subsidio al suelo
401 se ha tenido que ir fuera de la ciudad y se seguirá yendo fuera de la ciudad. La única
402 forma de comprar suelo más caro y más pegado a las ciudades, es metiéndole mayor
403 densidad a la unidad de suelo. Entonces, es un problema fundamental, resolver o el
404 subsidio al suelo, en vez del subsidio a la infraestructura que haya un banco fuerte
405 de subsidio al suelo porque eso va permitir que los desarrollos se peguen más a la
406 ciudad. El segundo, es el tema de la densidad. El hacer casa, casa, casa sale muy
407 caro para las ciudades porque la derrama de impuesto predial por unidad de metro
408 cuadrado de espacio público es mucho menor a que si la tuvieras en edificio.
409 Entonces, la sustentabilidad económica en materia de mantenimiento urbano, en
410 este tema, el tema de la basura, la producción alimentaria. Muchos temas son muy
411 difíciles si la vivienda no crece de forma concentrada alrededor de la ciudad. Yo creo
412 que ese también es un tema muy, muy importante. Y el último es que la gran mayoría
413 de los recursos que se invierten, se invierten en el equipamiento, en la infraestructura
414 y el suelo, y no en la calidad de la vivienda. Entonces, la gente va y compra una
415 vivienda de muy baja calidad que después le va a tener que estar metiendo a lo
416 largo de su vida mucho dinero para poder hacerlo una vivienda con cierto nivel de
417 dignidad, digamos en términos de espacio privativo. Y eso tampoco se ve reflejado
418 en la calidad del espacio público, no es el camino adecuado. Yo creo que si lo vemos
419 como ... sería una vez que establece las zonas en las cual se puede crecer la ciudad
420 hacer una distribución inteligente de este crecimiento a través de etapas de
421 desarrollo, definir densificación como uno de los elementos sustentantes de la nueva
422 vivienda. Hacer vivienda de mayor tamaño con mayor capacidad de financiamiento,
423 más pegada a la ciudad y con mayor verticalidad. Lo cual te va a arrojar que tengas
424 mejor capacidad económica para sustentar el mantenimiento de la ciudad por tanto
425 tener mejor espacio público. Poder concentrar de forma más rápida servicios como
426 la policía, como la limpia, como el transporte, etc. Al tener más gente cerca de los
427 motivos de atención. Entonces, creo que es un camino muy sencillo de poder realizar
428 y las políticas urbanas que se desarrollaron en el 2006 por la Asociación de Institutos
429 de la Planeación va hacia ese tipo de vivienda. Y ahorita están en el pleito, ya se
430 aceptó eso como política urbana nacional a partir de esta administración. Se crea la
431 Sedatu y se hizo recientemente la modificación a la ley general de asentamientos
432 urbanos, pero pues de eso a que ya empieza a cambiar en la realidad todavía hay
433 un tramo.

434 **Delia:** Y las tres soluciones a corto plazo que hay en la vivienda.

435 **PVSB:** Yo creo que son las que te digo, crecer inteligentemente definiendo suelo
436 apto. Densificar lo más posible para que ese suelo que te queda sea usable
437 racionalmente a lo más tarde del tiempo y con eso puedas densificar y tener vivienda

438 de mayor tamaño con mejor calidad de espacio público, etc. Y esto se requiere
439 subsidiar suelo, subsidiar suelo va a ser muy difícil que se pueda lograr. Y finalmente,
440 el tema de los servicios, el tema de los servicios para que lo puedas resolver tienen
441 que cambiar las políticas urbanas así que este concepto de racionalización. Yo no le
442 llamaría de sustentabilidad, pero si de racionalización y de inteligencia del manejo
443 de la ciudad. Con eso a que sea sustentable todavía le va a cobrar un buen rato. Por
444 lo menos hacerlo inteligente ya le ayuda, ya es quitarte el 80% de los problemas.
445 Entonces creo que es un tema importante.

446 **Delia:** El sector privado, ¿cómo ves al sector privado en la relación de...?

447 **PVSB:** Lo que pasa es que el sector privado trabaja por rentabilidad. Entonces el
448 sector privado se va a mover al tipo de políticas que le representen mayor
449 rentabilidad, el sector privado no tiene el conocimiento científico de las cuestiones.
450 Ellos tienen un conocimiento técnico y la respuesta. Entonces, por ejemplo, aquí en
451 Guanajuato se propuso la creación del Clúster de Vivienda, que lo tenemos aquí
452 mismo también. El clúster de vivienda lo que busca es agremiar a todos los
453 organismos empresariales y gubernamentales que tienen que ver con la vivienda
454 para encontrar soluciones de innovación. Y esos son elementos fundamentales, el
455 sector privado por sí mismo no los va a encontrar. Los organismos intermedios en
456 asociación con las universidades, centros de investigación y el gobierno se pueden
457 encontrar nuevos caminos. Ese es el caso del clúster de vivienda es lo que está
458 buscando nuevas alternativas de desarrollo. El sector privado tiene digamos que el
459 recurso tiene el capital para hacer las cosas, pero la política debe de estar dictada
460 desde el punto de vista de los técnicos. Y el tema desde el punto de vista de los
461 técnicos, los técnicos han trabajado de forma fragmentaria. Entonces cada quien ve
462 un pedacito de su campo, pero nunca nadie se ha puesto como a organizar grupos
463 interdisciplinarios que traten de resolver un problema. La vivienda se sigue viendo
464 como un problema de arquitectura y urbanismo y no como un problema social, no
465 como un problema económico, no como un problema ambiental, como un problema
466 de tecnología industrial. Es decir, hay que atacarlo desde un lado más múltiple. Si lo
467 puedes lograr pues vas a tener muchas soluciones... Y, vámonos... Porque la
468 tecnología existe, el conocimiento ya existe ya no es cuestión de que tengas que
469 desarrollar un marco de tecnología muy distinto al que tenemos. Ya existe el
470 conocimiento, ya existen los materiales, ya existe las condiciones sociales adecuadas
471 para poder hacerlo, ya existen las condiciones económicas, los medios de
472 comunicación, los marcos de información. Ahora, en el caso que tuvimos en
473 Zihuatanejo, fui en algunos de los recorridos hicimos visita de campo en
474 fraccionamientos irregulares asentados sobre ejidos y tú hablas con la gente. Y la
475 gente está totalmente consiente de su problemática y de lo que ellos tienen que
476 aportar. Antes era una sociedad acrítica y bajo la expectativa subsidiaria del gobierno
477 apoya. Ellos ya tienen muy claro de que, si ellos no le entran a su propio desarrollo,
478 no van a salir de ahí. Entonces yo creo que hay que aprovechar todo este tipo de
479 dinámicas que se están viviendo ahora en la sociedad. Más allá de los medios de
480 comunicación, pero volvemos a lo mismo. Ósea la tumba de la arquitectura y el

urbanismo es ser simplemente coordinadores de un montón de esfuerzos multidisciplinarios. Y el chiste es como crear ese marco de acceso.

Delia: Y, por último, ¿Cómo ves la participación de la comunidad en la vivienda horizontal? En el crecimiento urbano de León ¿Hay participación, que pasa con la comunidad que acaba viviendo en estos desarrollos?

PVBS: Depende mucho del barrio durante mucho tiempo se impulsó la creación de comités de barrios, de comités de colonos, de comités en cada colonia en cada barrio sobre su propio desarrollo. Entonces, empezamos a aplicar mecanismos de agenda 21 en muchas colonias y barrios. Entonces tienen niveles de madurez muy distinta, hay varios que ya están muy acostumbrados a colaborar a cooperar a estar formando el fondo a estar pagando su mantenimiento. A participar en el cuidado de los jardines de los parques, armar a los chavos para hacer una liga de básquetbol, de futbolito, de lo que sea. Y hay otras colonias que no pues que están olvidadas de la mano de Dios, que nunca se pudo intervenir. Nosotros promovimos mucho la formación de centros de desarrollo comunitario. Donde el modelo que se propuso fue que el gobierno construyera el edificio y que las asociaciones civiles operaran los programas que hay algunos ejemplos interesantes. Aquí en los Castillos está funcionando uno que apoya la Sra. Lourdes Arena que ha sido un elemento transformador de la comunidad porque la gente iba a formarse ahí sobre todo las mujeres, se han empoderado muchísimo. Yo creo que es un tema muy importante, el empoderamiento de la mujer en los barrios, se convierte en un elemento fundamental de cohesión de estructuración y de capacidad de salir adelante de la gente. Entonces, lo que ellos se han dedicado es a formar mujeres en diferentes competencias, desde competencias familiares, laborales y eso hizo que cambiaran las cosas de muy buena manera. Hay varios centros comunitarios operando de esa manera tanto de gobierno como del sector privado, peor todavía falta mucho más. Centros del saber por ejemplo que es viene de un programa muy interesante que ahora en los centros comunitarios también se está impulsando que haya pequeñas mediatecas de barrio porque los chavitos llegan desde muy chicos en esos barrios tuvieron acceso a computadoras, tuvieron acceso a internet, tuvieron acceso a enciclopedias, tuvieron acceso a mucha información que de otra manera hubiera habido una brecha mucho mayor para poderles llegar. Los centros del saber y pues tiene ya prácticamente 23 años. Y son logrados por Explora los tres primeros que se crearon y pues fueron realmente un instrumento de cambio dentro de la estructura de la comunidad. Yo he conocido chavos que se dedican a hacer programación, a hacer página que iniciaron de chavitos aprendiendo computación en un centro del saber. Entonces, yo creo que tiene que ver mucho con eso, con que en el barrio haya un equipamiento guiado hacia la formación y la culturización de la población del barrio. Hace que cambie muy rápido y aquí hay muy buenos ejemplos peor también hay otras colonias en las que todavía pues no se ha dado ese cambio.

1 Interview 4 – Academic A (AA)

2 Transcripción

3 **Fecha:** 17 de mayo del 2017

4 **Lugar:** León, Guanajuato

5 **Ocupación:** Académico en la Universidad Iberoamericana León

6 **Duración:** 00:37:40

7

8 **Delia:** Con lo que tú has investigado siendo, trabajando en la universidad y demás
9 ¿Cuáles crees que han sido como los problemas principales en cuestión de
10 crecimiento urbano en León? Y dos respecto a la vivienda de interés social ¿cuáles
11 tú crees que han sido los problemas principales que hay en León?

12 **AA:** Pues mira yo creo que uno de los grandes problemas del crecimiento de la
13 ciudad de León es el crecimiento irregular el desarrollo irregular. Y el desarrollo
14 irregular tiene que ver como pues todo aquel desarrollo urbano que se ve
15 emplazando en el espacio urbano sin ningún permiso que no se pega a derechos,
16 reglamentos. Es decir, alguien decide vender su tierra y la divide, la fracciona y la
17 vende. Entonces, sin tomar en consideración la aptitud del suelo, los ordenamientos
18 legales que están instituidos en lo que es, lo que en otro tiempo se llama el programa
19 de ordenamiento territorial y urbano. No me acuerdo exactamente del nombre, pero
20 es el POTE ahora ya tiene otro nombre y que no siguen los polígonos a los cuales
21 está destinado el suelo. Y no digo el suelo urbano, sino el suelo municipal. El suelo
22 municipal o el territorio municipal es una cosa y el suelo urbano es otra. Entonces,
23 pues ese tipo de asentamientos, donde caiga independientemente si afectan los
24 recursos naturales, si el suelo sobre el cual se están asentando es adecuado si no
25 saben ni tienen idea tampoco de si las actividades que desarrollan en superficie van
26 a tener algún efecto en el acuífero en las aguas subterráneas. Eso es lo que sucede
27 con el desarrollo irregular que es uno de los principales problemas. Y respecto al
28 desarrollo irregular hay un factor que también es importante que ha sido o la postura
29 que mostrado tanto el gobierno municipal hasta el federal. Bueno los tres órdenes
30 de gobierno federal, municipal y estatal se hacen de la vista gorda. Incluso en el
31 desarrollo irregular antes de que tengan cualquier permiso la comisión federal de
32 electricidad va y les instala el servicio. Después por políticas de los trienios SAPAL,
33 ellos también les van suministrando agua como con ciertos convenios que hacen con
34 el IMUVI. Y así poco a poco les van dotando servicios. Ese es uno de los grandes
35 problemas, es más yo no recuerdo la cifra exacta, pero yo creo que en más del 60%
36 o el 70% del desarrollo urbano de León ha sido alguna vez irregular. La mayor parte
37 del desarrollo urbano de la ciudad de León probablemente los últimos cinco años
38 no sé, pero las cifras estaban así hace unos 7 u 8 años. La mayor parte del desarrollo
39 de León ha sido alguna vez irregular, aunque muchos de esos ya han sido
40 regularizados. Entonces si te da cuenta el crecimiento urbano de León no se ha
41 hecho como debe de ser. Ahora, hay que tomar en consideración que León es un
42 ejemplo, es una de las pocas ciudades que más o menos están siguiendo un
43 ordenamiento territorial, también eso hay que aceptarlo. La prueba está en que el

44 instituto municipal de planeación fue el primer instituto que se formó en todo el país.
45 Implanes o dependencias gubernamentales de distintos municipios del país han
46 venido a solicitar asesoría al Implan para poder instalar sus Implanes y la mayoría de
47 ellos se llaman Implanes. Algunos le ponen otro nombre, pero en realidad cumplen
48 las funciones más o menos o parecidas. León en ese sentido ha sido como puntero
49 en el desarrollo urbano y del territorio también eso es desde la perspectiva del
50 desarrollo irregular. Pero también hay otra cosa que tiene que ver con el desarrollo
51 y con el desarrollo que poquito se sale, no se sale, sino que hay una fuerte presión
52 por el desarrollo inmobiliario regular también, pero fuertes presiones. Hay intereses
53 por supuesto sobre todo los principales intereses son económicos, la tierra se
54 compra relativamente barata y luego por el simple cambio de suelo pues ya la tierra
55 cuesta mucho más. Desde mi punto de vista como que todavía hace falta sobre todo
56 como hacer ajustes en la normatividad para que el desarrollo regular o irregular, que
57 dentro de la regular que afecte lo menos posible a los ecosistemas naturales.
58 Llámense ecosistemas forestales, ecosistemas acuíferos o como sea o los
59 ecosistemas relacionados con el agua, acuáticos, ecosistemas acuáticos pues tengan
60 una regulación un poquito más cercana a cuidar los impactos del desarrollo urbano
61 sobre lo natural. Eso ha sido muy descuidado en León y no solamente por el
62 desarrollo urbano sino también por el desarrollo agropecuario. Que está establecido
63 del siglo XVI para acá y todo tuvo un auge importante del siglo XVIII para acá. En el
64 siglo XVI se empezó a abrir la frontera agrícola lo que era el Valle de Señora
65 seguramente había lugares abiertos grandes pastizales, pero también seguramente
66 la gran parte de la planicie estaba cubierta por vegetación, selva caducifolia
67 probablemente. Lo más seguro es que haya sido eso. Y el recurso de los arroyos que
68 algunos de ellos eran, llevaban agua todo el año, ahora ya no porque el acuífero ha
69 bajado de nivel. Pues eran bosques en galerías parques lineales, bueno no, eran
70 bosques en galería. Debido a la humedad pues cierto tipo de vegetación se
71 desarrollaba ahí, debido a que hay mayor humedad pues los arboles tienen
72 posibilidad de desarrollarse mucho más, son arboles mucho más altos, los tallos son
73 de un diámetro mayor, sus características comportamiento. Durante el año pues
74 algunos son perennifolios los que están a las orillas de los arroyos o caducifolios los
75 que están fuera. Entonces el paisaje era totalmente distinto y fue transformándose
76 por el desarrollo agropecuario primero y después por el crecimiento urbano. Y no
77 solamente en la planicie, la sierra de Guanajuato luego se divide en distintas sierras;
78 la sierra de Lobos, la sierra de Comanja y demás. Esas sierras fueron rápidamente
79 ocupadas por el desarrollo agropecuario, sobre todo por la ganadería. El gran
80 problema de eso fue que trajeron pastos, algunos africanos otros ni se exactamente
81 dónde, pero la mayoría son pastos africanos que ahora invadieron todo el territorio.
82 Y ahora están presentes ahí, los pastos nativos hay muy poco y esos pastos que
83 trajeron son, como son africanos son pastos que resisten grandes periodos de
84 sequía, tu puedes ver que no hay. Pareciera que no hay pasto, pero en realidad tiene
85 en la parte poquito por debajo de...tiene una especie como de yema, la raíz que
86 permanece viva. Pasa la sequía y vuelve a brotar el pasto y esos pastos se apeñuscan
87 de tal forma están tan juntos que no permiten que las semillas que caen de los

88 árboles o de otro tipo de plantas se desarrollen con facilidad porque no dejan que
89 la semilla tenga contacto con el suelo. Entonces es muy difícil, aunque si de todas
90 formas se siguen por las sombras de los árboles se desarrollan menos los pastos. Se
91 dificulta o altera el funcionamiento de los ecosistemas naturales. Entonces los
92 paisajes y los ecosistemas naturales han sido modificados del siglo XVI para acá. Y
93 eso que observamos luego que es un paisaje aparentemente yermo que no tiene
94 vegetación, que hay solo unos cuantos nopales, unos cuantos huizaches o
95 cazahuates pues en realidad es eso son sucesiones ecológicas en las cuales la
96 naturaleza está tratando de recuperarse. Pero lleva mucho tiempo porque además
97 la ganadería sigue barriendo con los brotes. Ese es el paisaje que nosotros
98 construimos no es el natural. Entonces por eso rápidamente el desarrollo urbano o
99 quien va a desarrollar algo sobre esas tierras. Dice pues esto es un paisaje que no
100 tiene nada, aquí es apto para la vivienda, para cualquier tipo de desarrollo. Ese es el
101 fenómeno que yo en general he observado en el desarrollo urbano de León. Hay
102 más cosas por supuesto que tienen que ver con el manejo del agua tanto superficial
103 como subterránea y un poquito de lo que decíamos de los ecosistemas forestales,
104 que no ha sido manejados debidamente. Luego la vivienda se instala en barrancas
105 tanto la vivienda regular como irregular sobretodo la irregular se va sobre las
106 barrancas. Se instala en zonas de riesgo, de derrumbes, deslaves y pues allí están.
107 En general eso es lo que observo como la problemática general de desarrollo urbano
108 en León.

109 **Delia:** Y en cuanto específicamente la vivienda de interés social, la vivienda de
110 Infonavit como se le conoce. ¿Cuál crees que ha sido el mayor impacto?

111 **AA:** Bueno, mira el mayor impacto yo creo que ha sido desde el punto de vista del
112 desarrollo o de la aptitud del suelo. A mí me parece que el gran problema de la
113 vivienda de interés social es la especulación del suelo del suelo urbano y de la tierra,
114 por supuesto, la tierra el suelo rural. Eso me parece que es un gran problema porque
115 eso ha hecho que los campesinos, sobre todo con las nuevas leyes los ejidos
116 cambian a propiedad privada y es urgente cambiarlos para venderlos. En eso ha
117 impactado bastante el desarrollo urbano y sobre todo la vivienda de interés social.
118 Porque la vivienda de interés social lo que busca son tierras baratas y las tierras
119 baratas la encuentra con los campesinos. Digo yo no sé ahora, pero hace tiempo una
120 hectárea la compraban en 10,000 pesos, son 10,000 m². Y de pronto pasaron de
121 10,000 pesos a 1,000,000 pesos eso es la especulación del suelo. Eso León, el
122 territorio municipal de León sufre fuertes presiones por los desarrolladores de
123 vivienda desde ese punto de vista. Y creo que el gran problema, uno de los grandes
124 problemas ha sido que con la nueva forma de construir vivienda a través del Infonavit
125 es que el Infonavit ya no tiene reservas. Quien consigue la tierra es el desarrollador,
126 todo lo hace el desarrollador. Yo recuerdo que en los años 80's las leyes eran
127 distintas, las políticas de construcción, de vivienda de interés social era distinta
128 porque... incluso todavía a finales de los 90's.

129 **Delia:** Si, aquí tocó con las Arboledas ¿no?

130 **AA:** Si todavía a finales de los 90's el Infonavit tenía reservas, creo no sé exactamente,
131 pero puede ser esto. Más o menos a mediados de los 90's se dio el cambio.

132 **Delia:** Si con Salinas de Gortari

133 **AA:** Si, el Infonavit tenía reservas destinadas para la construcción de vivienda de
134 interés social. Por ejemplo, tenía un predio de 10 ha. Y entonces esa reserva lo que
135 hacía el Infonavit si decidía o tenía un proyecto promover un conjunto de viviendas
136 en ese lugar, contrataba alguien más para que hiciera el proyecto ejecutivo tanto el
137 fraccionamiento como de las viviendas.

138 **Delia:** Había más regulación, hasta cierto punto

139 **AA:** Sí, exactamente. Una vez que tenían el proyecto ejecutivo sometían a concurso
140 la ejecución de la obra. Y entonces en ese terreno de 10 hectáreas podía haber hasta
141 tres constructoras que estuvieran licitando la construcción de las viviendas. Y el
142 constructor lo que hacía era, a mí me tocó verlo en los años 80's había en un solo
143 desarrollo, había hasta cuatro constructoras. Uno construía 100 viviendas, otro 200,
144 otro 300 y entonces eso hacía que cada constructora traía su superintendente, su
145 supervisor de obra, su residente de obra es decir el trabajo se repartía, el dinero se
146 repartía. Ahora no, ahora hay una sola constructora, un solo constructor puede
147 construir hasta 3,000 viviendas en un solo fraccionamiento. Y además la tierra la
148 compra él y además las grandes ganancias no están en la construcción de la vivienda
149 si no en el cambio de uso de suelo. Ahí está el gran negocio o es parte del gran
150 negocio. Entonces ahora me parece también que desde otra perspectiva ese nuevo
151 esquema de construir vivienda de interés social a través de Infonavit ha favorecido a
152 unos cuantos desarrolladores de vivienda. Porque al mismo tiempo que son
153 promotores, son dueños y son los que compran la tierra los que la desarrollan, los
154 que construyen y son los que la venden a través de los créditos de Infonavit. Me
155 parece que esa es una forma de construir la vivienda que no es equitativa, creo que
156 el esquema anterior podría ser más controlado porque a través del gobierno federal
157 se podría elegir el mejor suelo, el más apto para el desarrollo urbano que no tuviera
158 grandes efectos sobre los ecosistemas naturales. Que se ubicara en los lugares más
159 adecuados donde la factibilidad del suelo fuera la óptima, con disponibilidad de
160 agua, con las pendientes adecuadas del suelo, que los suelos no fueran como en
161 León los más ricos del mundo. Dentro de la clasificación de los suelos, los suelos del
162 valle de León son de los mejores para la agricultura, no digo que es el mejor, pero
163 es de los mejores. Son Vertisoles y Feozems que son los que incluso tienen aquí en
164 el Bajío son suelos migajones que tienen hasta uno o dos metros de espesor. Digo
165 ya quisieran muchos países que su territorio son montañas y tienen suelos de 10, 20,
166 30, 40 centímetros y nosotros lo usamos para hacer vivienda de interés social.

167 **Delia:** ¿Crees que hay una solución a corto, mediano plazo en cuestión de vivienda
168 de interés social y el impacto que ha tenido en la ciudad de León, en el sistema
169 urbano?

170 **AA:** Yo no creo que haya una solución a corto o mediano plazo. Ha habido algunos,
171 hay algunas cosas que ha tratado de mejorar el Infonavit porque, el hecho de...ahora
172 no te permiten construir a cierta distancia de la mancha urbana. Antes si podías
173 construir a un kilómetro si tu querías pavimentar la vía de acceso a ese
174 fraccionamiento y ahora no, eso con la idea de que no se sigan expandiendo las
175 ciudades, eso creo que es una mejora importante. Y luego también este desde la

176 perspectiva del medio ambiente, es decir del uso de ecotecnias y demás cosas en
 177 las viviendas de interés social lo que están haciendo en el Infonavit es que por
 178 ejemplo cuando un... el que solicita el crédito, el trabajador que solicita un crédito
 179 una vez que se lo otorgan una buena cantidad de ese dinero de lo que el Infonavit
 180 presta o del costo de la vivienda. Además si una vivienda te cuesta por decirte
 181 600,000 pesos una vez que se hace la transacción el Infonavit suma algo así como
 182 50,000 pesos más y también te los presta. Es decir, si la vivienda se puede comprar
 183 con 600,000 pesos, el Infonavit te presta 650,00 para que los 50,000 pesos restantes
 184 se usen en ecotecnias. Se compran calentadores solares, se mejoren cosas, etc.

185 **Delia:** Lo que se llama hipoteca verde, ¿o algo así?

186 **AA:** Exactamente, pero lo que en realidad está sucediendo es que muchos de los
 187 trabajadores tienen los créditos así... Ah son 30,000 pesos, no esté mejor yo... Hay
 188 incluso empresas que les compran los vales por supuesto que les cobran un
 189 porcentaje importante y 6, 20% no sé cuánto. Compran esos vales ellos los usan en
 190 otra cosa, el trabajador se gasta el dinero y no en las ecotecnias. Entonces ya se creó
 191 una red ahí de corrupción alrededor de ese mentado dinero. Entonces desde mi
 192 punto de vista lo único que hace es incrementar el costo de la vivienda o el costo
 193 del crédito mas bien. La vivienda sigue costando igual, pero más bien incrementa el
 194 costo del crédito para que al final los resultados no tengan mucho que ver como con
 195 el espíritu con lo que fue creado.

196 **Delia:** entonces no crees que haya nada de soluciones en corto, pero por ejemplo
 197 con la vivienda vertical, con este modelo que están tratando de implementar en
 198 León.

199 **AA:** Si creo que a mediano plazo. Desde mi punto de vista esa es una muy buena
 200 solución. Nada más que si debe de ser manejada con pincitas adecuadamente
 201 porque existen las grandes experiencias, luego las experiencias pasadas en las cuales
 202 esa vivienda vertical donde se construyeron edificios de cuatro niveles con ocho o
 203 dieciséis condóminos pues se convierte en una guerra entre los condóminos porque
 204 el agua no la pagan, que unos si, que otros no. Y bueno, yo creo que hay que cuidar
 205 mucho eso.

206 **Delia:** ¿Un problema como cierto punto social, cultural?

207 **AA:** Si yo creo que el régimen de condominio debe ser diseñado de tal forma, digo
 208 por supuesto que junto con la forma en la que se construyen ese tipo de vivienda
 209 verticales de tal forma que se aminoren los desencuentros sociales. Que no es lo
 210 mismo tener una vivienda donde las dos estén separadas y aunque sean dúplex de
 211 todos lados los accesos están separados, pero allí hay espacios que comparten y
 212 obligadamente los tienen que compartir pasillos, escaleras, áreas verdes,
 213 estacionamientos y esos son conflictos que resolver. Allí hay experiencias
 214 interesantes aquí en León. Yo he visto una en las Joyas que parece ser una buena
 215 experiencia por lo menos ahorita hasta lo que yo he visto.

216 **Delia:** ¿Es de Oscar Flores?

217 **AA:** Es de Floper, yo he ido a ese lugar como tres veces y las tres veces he visto que
 218 están haciendo las cosas bien. Yo no sé si después de que se deslinde totalmente
 219 Floper del conjunto van a seguir las cosas igual. Porque incluso tenían ellos

220 contratado sociólogo, bien ... con talleres y demás. Parece ser que la gente está
221 respondiendo bien.

222 **Delia:** Si creo que hasta esta...el mantenimiento del edificio es muy bueno

223 **AA:** Si, yo creo que desde el esquema o el planteamiento urbano arquitectónico
224 inicial está bien hecho porque concentraron los edificios de tal manera que tienen
225 espacios libres al interior de una buena parte del estacionamiento o la mayor parte
226 del estacionamiento lo dejaron fuera y eso hace que haya un espacio libre muy
227 grande. Que los edificios no se vean como embarrados por la banqueta, sino que
228 están bastante retirados de la banqueta, plazas públicas. Yo creo que eso es un
229 ejemplo de cómo se deben hacer las cosas. Hay otros ejemplos de los finales de los
230 80's y de los 90's que no tuvieron el mejor fin, funcionan esos edificios. Hay gente
231 que vive ahí todavía y viven bien, pero si hay muchos conflictos.

232 **Delia:** En cuanto a sustentabilidad, ¿cómo ves la situación de sustentabilidad y
233 vivienda de interés social en León?

234 **AA:** ¿vertical?

235 **Delia:** Yo creo que más bien horizontal, realmente la vertical es un porcentaje muy
236 bajo.

237 **AA:** Pues mira en cuanto a sustentabilidad. Si vemos la sustentabilidad donde está
238 centrado el medio ambiente pues yo creo que no son sustentables esas viviendas
239 porque los esquemas para los que Infonavit tiene crédito pues son dimensiones muy
240 reducidas. Y bueno también hay que ponerse en los zapatos de los desarrolladores,
241 a ellos les cuesta mucho trabajo con los créditos que les otorgan a los trabajos,
242 aunque ahorita ya se ampliaron para los de interés sociales es muy poco dinero para
243 construir una vivienda como debe ser. Lo que hacen es reducir el espacio urbano y
244 aun cumpliendo las especificaciones del desarrollo urbano de León con las áreas de
245 donación, las áreas libres, etc. No lo están manejando adecuadamente porque
246 desde la vegetación no es la más adecuada. Infonavit le hace falta una paleta vegetal
247 más adecuada con los ecosistemas naturales de México. Digo, en el manual que
248 tienen de la vegetación en Infonavit, no recuerdo como se llama lo primero que salen
249 son puras plantas exóticas, es decir hace falta que alguien se ponga a estudiar y
250 cambie totalmente la visión de la incorporación de la vegetación en ese tipo de
251 desarrollos. Y lo estoy viendo desde el punto de vista verde. He visto como llegan
252 los desarrolladores, llegan las máquinas barren con toda la vegetación, la selva baja,
253 cualquier tipo de vegetación. Barren con todo y empiezan las plataformas de
254 tepetate y donde iba a ser un área verde hay plantar árboles nuevos, porque los que
255 estaban los quitaron. Y de ese lugar ves y te puedo decir exactamente donde lo vi
256 hasta en una pequeña barranquita la llenaron de tepetate e hicieron un jardín
257 horizontal cuando la barranca estaba llena de vegetación y llena de árboles.
258 Entonces, aunque ese es el extremo ese tipo de cosas suceden con los desarrollos.
259 Desde el punto de vista verde muy pocos fraccionamientos, aunque ya empieza a
260 haber mayor visión están valorizando la vegetación y los recursos naturales que están
261 ahí. Los arroyos en cuanto pueden los borran o les dan la espalda, lo que sucede por
262 ejemplo con los arroyos en León es que la mayor parte de los desarrolladores ahora
263 como que está cambiando con los planes maestros de los parques lineales es que el

264 arroyo es como la parte trasera del fraccionamiento. Entonces lo confinan con una
 265 barda de un lado y luego otro desarrollador construye también su fraccionamiento y
 266 lo confina con otra barda respetan no siempre toda la zona federal y eso se queda
 267 como un túnel urbano peligroso. Eso es muy común encontrarlo en León en
 268 desarrollos tanto de interés social como de vivienda residencial.

269 **Delia:** ¿Sino como en el Rosario?

270 **AA:** En el rosario, además en el Rosario hay una parte que respetaron muy bien, 'El
 271 Granizo'. El Granizo es un parque lineal muy bien conservado allí en el Rosario, pero
 272 hay otros donde el cauce lo cambian, lo mueven, lo cambian, quitan toda la
 273 vegetación. Es decir, hacen lo menos adecuado para el manejo del agua superficial.
 274 Y bueno, hay otras cosas, por ejemplo, el agua es algo muy importante en León en
 275 20, 25 años ya no va a haber el acuífero va a estar agotado. Está en proceso que 'El
 276 Zapotillo' y no sé qué, pero pues como que si hace falta pensar bien que el desarrollo
 277 urbano no todo tienen que estar en el territorio municipal de León. Hay que empezar
 278 a repartir, una vez definido el polígono de desarrollo urbano, ahí tiene que quedar.
 279 Como que la gente sigue presionando, los desarrolladores siguen presionando para
 280 que se cambie el uso de suelo, sobre todo en las orillas donde el uso de suelo es
 281 para otra cosa y presionan.

282 **Delia:** ¿Sobre todo en el sur?

283 **AA:** En el sur de León y también en el norte. Asómate y hay varios fraccionamientos
 284 ya sobre el monte de interés social y demás. Hay varios fraccionamientos de interés
 285 social. He visto yo...

286 **Delia:** ¿El Molino?

287 **AA:** Si el Molino, aunque ese no es de interés social...

288 **Delia:** Pero se llevó toda el área protegida

289 **AA:** Si son 600 hectáreas, ahí hay una selva baja. Ahí en ese lugar tienen cercado, al
 290 interior dijeron, bueno yo no sé, pero parece ser que en el estudio de impacto
 291 ambiental decía que no había muchas cosas. Y si es cierto, hay venados ahí adentro
 292 todavía, ahí adentro hay venados. Nosotros vimos alguna vez pisadas de gatos
 293 monteses ahí en los arenales de los campos de golf. Ahí hay lugares en donde la
 294 vegetación se ha conservado muy bien, la selva baja, variedades de árboles y plantas
 295 que no hay en todo León ni en todo el territorio municipal. Entonces ahí creemos
 296 que no se hicieron las cosas adecuadamente. Y como ahí se está haciendo en otros
 297 desarrollos que ya se están construyendo aquí en el... eso es lo que tiene que ver
 298 con la sustentabilidad.

299 **Delia:** Si claro y esta obsesión de tener campos de golf.

300 **AA:** Además, los campos de golf es todo un tema. En el Molino hay un campo de
 301 golf que está aguas arriba de la presa del 'Palote', está sobre una pequeña
 302 microcuenca donde en la parte baja del recurso del arroyo o de los arroyos que
 303 confluyen ahí muy cerca del parque 'Metropolitano' pues crean, así como una
 304 pequeña planicie. No muy grande con tierra, con suelo relativamente profundo y ahí
 305 si construyeron el campo de golf. Lo que sustenta esa tierra suelta son unas, no sé si
 306 son lutitas, no son lutitas son ... forma parte de la cubierta volcánica cenozoica y son
 307 rocas que tienen entre 27 y 30 millones de años o más, que están muy fracturadas.

308 Esas fracturas sirven para que el agua se infiltre al acuífero, son pilares tectónicos
309 pues donde en la parte superior está la tierra y en esa está el campo de golf. El
310 problema con ese campo de golf es que en esas condiciones en que se encuentra
311 el lugar que relativamente la mayor parte del año debe de estar seco, mantenerlo
312 verde, el pasto necesita grandes cantidades de agua, todo el día lo están regando.
313 Y además para que se desarrolle ese tipo de pasto se necesitan muchísimos
314 fertilizantes, lo tienen que estar llenando de fosforo, digo de nitrógeno, fosforo y
315 quien sabe que más. Entonces, esos fertilizantes que vierten yo no sé cada cuanto,
316 dos o tres veces a la semana y luego con el agua se infiltran rápidamente. Y entonces
317 va a dar a la presa del 'Palote' y si aparte de eso le pones que es un pasto para
318 combatir las plagas hay que ponerle pesticidas o insecticidas, no sé qué más pues
319 no sé, pero también hay plantas que invaden... herbicidas y demás, igual agua con
320 pesticidas se filtra rápidamente al acuífero. Hay que estudiar hay que ver que está
321 pasando eso es lo malo de construir un campo de golf en esas condiciones.

322 **Delia:** ¿Como en León?

323 **AA:** ¿Cómo qué?, perdón

324 **Delia:** León no es una ciudad para tener campos de golf

325 **AA:** Exactamente, y donde quiera quieren construir campos de golf, el pasto.

326 **Delia:** Creo que es una de las ciudades con más campos de golf per cápita o algo
327 así aquí en México

328 **AA:** Está el del Campestre que fue el primero, que como quiera fue el primero.

329 **Delia:** Tienes el Bosque, el Molino, los Naranjos, la Hacienda

330 **AA:** Y luego el que construyeron acá arriba en la Sierran, ¿no lo has visto? En plena
331 sierra hay un campo de golf, lo pararon creo, pero... Y eso de los campos de golf
332 tiene que ver con una cultura y que además ahí tiene que ver no solo con el
333 desarrollador sino aquí tiene que ver la autoridad gubernamental de todos los
334 niveles de gobierno. Que tiene que ver la proliferación, la cultura de proliferación
335 del pasto en cualquier desarrollo y eso parte de la culpa la tenemos los arquitectos.
336 Porque lo primero que hacemos al diseñar algo es ponerle pasto verde, el área verde
337 y el pasto. Incluso yo me dediqué mucho tiempo a hacer maquetas, yo nunca busqué
338 un pasto pardo o color paja siempre buscaba ese pasto verde porque esa es la
339 cultura que tenemos. Que el jardín debe de ser verde y no es así.

340 **Delia:** Pues si es como en los mismos desarrollos de vivienda horizontal toda la gente
341 quiere su pedacito de pasto y sus ficus.

342 **AA:** Y no debe de ser así. Claro, eso es también... es lo que te decía ahí tienen mucho
343 que ver la cultura y sobre todo las políticas gubernamentales. Eso sí se puede hacer,
344 eso sí se puede hacer es como más fácil hacerlo porque en manos de la autoridad
345 está el dictar la política pública respecto a la propagación de árboles urbanos.
346 Árboles y plantas urbanas, ahí sí se puede porque si podría haber una norma donde
347 dijera, en el entorno urbano solamente este tipo de árboles se pueden plantar, el
348 pasto solamente en estas situaciones.

349 **Delia:** Si, ósea vegetación nativa de aquí.

350 **AA:** Si, nada más cuánto dinero se va en regar esos pastos y cuánta agua se va. Que
351 no se compara pues con lo que se lleva el campo parece que anda ahí entre el 70%

352 o el 80% del agua del acuífero extraída se va en el campo en el riego agrícola el
353 resto se va en la ciudad, entre la industria y la ciudad. Pero ese 20% o 15% es mucho,
354 es mucho

1 Interview 5 – Academic B (AB)

2 Transcripción

3 **Fecha:** 17 de mayo del 2017

4 **Lugar:** León, Guanajuato

5 **Duración:** 01:05:03

6

7 **Delia:** En las últimas décadas ¿Cómo has visto el crecimiento de León?

8 **AB:** ¿Qué quieres decir con últimas décadas?

9 **Delia:** Yo creo que desde que se fundó Infonavit desde los 70's. Creo que Arboledas
10 si no me equivoco también se hizo en los setentas, creo que es la primera colonia
11 de Infonavit en León si no me falla la memoria. ¿Cómo has visto este crecimiento?
12 ¿Cómo ha impactado al ciudadano leonés?

13 **AB:** Yo creo que la década de los 70's tiene dos características básicas o mínimas
14 como para crear una primera imagen. La primera es que es donde se empieza a
15 romper podría ser un imaginario o una escenografía urbana de ser una provincia de
16 antes, una pequeña provincia empieza a ser lo que se considera una ciudad media.
17 Y esto es importante en los imaginarios, lo segundo es que es el producto de dos
18 décadas sobretodo la década de los 50's donde se equipa de manera urbana en
19 varios sentidos donde también le da un rasgo distinto al que había sido de manera
20 tradicional. De manera tradicional te estoy hablando como de una pequeña
21 provinciana casi de película de Joaquín Pardave, una cosa así. Y en los 70's esto se
22 empieza a alterar detalles como que en los 50's empieza un proceso de planeación
23 urbana una inquietud de planear de manera urbana y de que no se sabe por dónde
24 ir. Y que se sabe que se tiene que orientar la ciudad hacia algún lugar. Entonces, hay
25 una preocupación o una inquietud sobre crear una avenida o avenidas que orienten
26 la ciudad que la puedan organizar en el sentido de que la gente se pueda mover
27 porque en ese momento eran los sectores de la ciudad que eran muy pequeños,
28 pero en ese momento eran inconmensurables y por el otro lado una serie de recursos
29 que no tenía la ciudad. Por ejemplo, la presa, lo que ahora tenemos es la *presa del*
30 *palote*, pero hubo varias intenciones de otras presas de hecho en concreto creo que
31 *los pedritos, el pedrito*. Había dos presas que querían ser solo ... y eso venía a
32 resolver otra serie de problemas. Otra serie de circunstancias que en los 50's y 60's
33 había problemas de pavimentación, de electrificación, de drenaje. Lo de la
34 electrificación era un problemón porque la industria no podía funcionar claramente
35 con lo que estaba en ese momento de electrificación. En la época de los famosos
36 apagones en todo el país. Y es cuando viene el proceso de modernización que era
37 Torres Landa en Guanajuato y en León es muy claro y eso es una ruptura y rompe
38 con los imaginarios anteriores. Los imaginarios de lo que era la ciudad, perdón que
39 me detenga en estos detalles, pero me parecen que son importantes o por lo menos
40 para mí, lo veo muy importante el asunto de que León viene avanzando, en la
41 presidencia municipal y su sequito, empresarios y demás, comerciantes del
42 momento sabían que tenía que venir algo nuevo le llamaban plan regulador y la
43 construcción de lo que llamaban en ese momento la gran avenida. Para ellos iba a

44 resolver muchas cosas y cuando llega Torres Landa es toda una estira y afloje que
45 duro varios tiempos y esto provocó una tensión fuerte. Y la tensión fuerte tiene que
46 ver con por lo menos tres cosas, uno que era un proyecto no necesariamente que
47 beneficiaba a los comerciantes del momento. En su concepción del tiempo y espacio
48 de la ciudad, porque era sacar a la ciudad. Era sacar y empezar a habitar otros
49 lugares. Dos esto empezaba a beneficiar otro tipo de negocio que eran los
50 fraccionamientos, centros habitacionales del momento que se estaban desarrollando
51 que por un lado eran algo completamente distinto a la propuesta tradicional de una
52 casa tanto tamaño, extensión, vínculo de vecinos, incluso la propuesta del tipo de
53 familia que se podía hacer ahí, etc. Y que a ellos beneficiaba mucho este plan
54 regulador. Tercero que cambiaba la orientación hacia donde quería ir la ciudad, la
55 ciudad no quería ir hacia donde se ha ido este vínculo Silao hacía Lagos, que ahora
56 está hasta Gran Jardín y todas estas secciones. Si no quería ir hacia cierto al suroeste,
57 hacia el ferrocarril y más allá para se estaba planeando la ciudad y estos cambios de
58 estrategia política, beneficios económicos y demás, pero altero muchas cosas, puso
59 en tensión. Y los argumentos que daban es que esto alteraba la traza tradicional de
60 la ciudad, Entonces eso les creo un conflicto simbólico y afectivo muy fuerte a ciertos
61 sectores de la ciudad. Que quiere decir esto, que en los 70's eso ya estaba resuelto.
62 Ya había otras infraestructuras, otra organización de la ciudad, todavía manejable,
63 todavía organizada, todavía había un centro que organizaba los alrededores, lo que
64 de manera tradicional hablaba del centro y las periferias donde el primer
65 desconcierto es que los suburbios donde... el primer desconcierto es que no
66 necesariamente los suburbios de gente en condiciones de pobreza, ilegales y demás
67 sino lo contrario eran los suburbios de gente bien. En muchas ocasiones, vaya desde
68 la construcción del club Campestre que fue abrir brecha para que toda esa gente se
69 fuera para allá y toda la infraestructura hacía allá, pero ya había una organización del
70 centro y la periferia que ante no sucedía, estaba todo circunscrito en un sistema
71 cerrado muy concreto. Lo otro es que, al abrirse empieza a ser en términos de
72 territorial o sistemas se convierte, empieza a ser un sistema abierto. Entonces,
73 empiezan a suceder cosas que no eran claramente visibles en el sistema cerrado
74 anterior. Los 70's empieza a tener esos rasgos, te doy un ejemplo personal. Para mí
75 los 70's es cuando soy adolescente, en 1970 yo tenía once años, en 1976 estoy
76 entrando a la preparatoria, en 1978 me voy a la universidad a México a estudiar. Yo
77 vivo el tránsito de la infancia de la adolescencia y para mí era como una casa
78 extendida, claro clase media. Yo crecí en la colonia Andrade, era una ciudad, donde
79 no existían las zonas marginales, no existían cuestiones de conflictos por haciendas
80 y once años antes, yo nací en el 59, esa colonia tenía dos años de existir. No había
81 nada y era una colonia donde antes habían sido los terrenos de una hacienda y
82 donde la gente para obtener agua el dueño de la hacienda, porque todavía tenía
83 espacios de hacienda por ahí, tenía que abrir el agua para regar sus tierras y entonces
84 nos llegaba agua a las casas. En los 70's yo no veo ningún problema serio. Mis
85 hermanos que eran más grandes que yo, si vieron ese proceso de esa transición y yo
86 en los 70's ya no, más bien para mí ya es una ciudad bien grande, equipada con
87 muchas cosas, tiendas, industrias, gente, no tengo problema de ver una ciudad

88 atrasada en varias cosas que después ya entendí otras cosas, pero para mí esa es la
89 imagen de los 70's. Era todavía un momento donde, era claro el movimiento en la
90 ciudad, era claro el movimiento a donde te ibas y quizás para donde podía ir la
91 ciudad. En los 70's sucede otro punto que a mí me parece que es importante y es la
92 aparición de dos cosas. Una es que el centro se hace zona peatonal y por otro lado
93 empieza a aparecer, esto empezó desde los setentas incluso la idea empezó en los
94 50's. Primero, lo que ahorita llamamos placitas comerciales pero que no funcionaron,
95 no funcionaron por diferentes razones. Te pongo un ejemplo, históricamente los
96 cines que estuvieron en el centro o alrededor del centro. Entonces esto se significaba
97 que tenías una rutina donde podías ir, por ejemplo, los domingos las familias que
98 iban al cine regularmente iban a misa y luego la gente se iba a comer, unos se iban
99 a hacer mandados y al fútbol, la tarde muchos se iban al cine y después se iban a la
100 casa. Entonces todo era un circuito cerrado. Cuando aparece, cuando se hace zona
101 peatonal curiosamente por ahí antes apareció el cinema Estrella que estaba ya
102 claramente en una zona lejana del centro o para el standard del momento era lejana.
103 Y eso implicaba que si tu ibas al cine te cambiaba la rutina de cómo moverte en la
104 ciudad y tú misma rutina. Eso estaba hablando de algo que vendría en los 80's y en
105 los 80's lo que viene, se empieza a perder el centro de lo que organiza la ciudad. El
106 centro ya no es necesariamente un centro aglutinador de la gente, no es el centro
107 económico ni el mercado de consumo de sexual, de político, se empieza a dispersar
108 y empieza a afrontar otro problema. Dicho por la directora de lo que en ese
109 momento podría ser Desarrollo Urbano, porque era una mujer. Lo que dijo es que
110 no sabían para donde iba la ciudad, tenía perdida la mente.

111 **Delia:** No recuerdas quien era

112 **AB:** Pineda

113 **Delia:** ¿Maru Pineda?

114 **AB:** En mi tesis de maestría lo cito, quien sabe dónde está mi tesis de maestría. Mi
115 tesis de maestría fue eso, fue como usaban los obreros de calzado la radio de León
116 y la empecé a hacer en el 99 que en ese momento empecé a reconstruir lo que era
117 la industria del calzado, por tanto, la ciudad. Fue mi primer gran acercamiento a la
118 ciudad y fue cuando recuperaba materiales de periódicos y en ese periódico, esa
119 entrevista y otras cosas más. Esa frase me parece que era muy importante porque
120 era un funcionario público que decía eso: No sabemos para dónde va el asunto. Para
121 nosotros era planeación, no lo sabemos y dos no podemos atender todo al mismo
122 tiempo y con los recursos que tenemos, era lo segundo. Que en ese momento había
123 otro contexto que era importante y era que México se estaba acercando al Tratado
124 de Libre Comercio, en ese momento los obreros de calzado después de dos años
125 de que les estuvieron diciendo que... les decía el gobierno de Salinas de Gortari que
126 me dicen para ir a trabajar con los de Canadá y Estados Unidos, los dueños de
127 calzado no asumieron el papel. Pero cuando dijeron miren, dentro de tanto tiempo
128 vamos a ir, nosotros tenemos cierta información si no nos dan ustedes información y
129 lo que piden, vamos a ir con la de nosotros. Entonces, fue cuando los empresarios
130 dijeron, ah caray, entonces a mí me toco estar en dos reuniones. Una en el Tec. de
131 Monterrey y una aquí de este grupo que se acercó a las universidades para decir

132 tenemos que tener información, no la tenemos, no sabemos de dónde obtenerla, no
133 sabemos ni los procesos de todos de cómo nos organizamos para producir calzado.
134 No sabemos ni cuantos calzados producimos, no sabemos nada. Canacintra y todas
135 esas cosas tienen registros, pero son insuficientes, ustedes que son académicos
136 tienen información. Cuando años antes habían creado en Cecytec o Concytec, esta
137 cuestión del calzado y tenían su área de investigación, pero nunca trabajaron
138 cuestiones sociales, económicas y demás por diferentes razones. No sabían y tenían
139 que afrontar la actuación de lo que vendría, había un desconocimiento y había una
140 constante con lo que yo veo, una constante como un ciclo que va y viene de los 50's
141 para acá. Hay un momento en el que crece la ciudad, se hace un intento por
142 orientarla y la ciudad lo rebasa y se tiene que volver a hacer. Y en lo que en cada
143 momento y sobre todo muy claro a finales de los 50's y a finales de los 80's la gente
144 no sabemos para donde vamos, no sabemos cómo entrarle al asunto. Entiendo que
145 es cuando llega, el otro factor es que llega a la alcaldía Medina Plascencia y Medina
146 Plascencia hace algo muy importante y es muy importante, crea el Instituto de
147 Planeación. Explícitamente lo construye, creo que, en mi opinión, ya... es cuando
148 por primera vez empiezan a tratar de recuperar información que debía de haber
149 tenido desde el pasado para poder adelantarse que eso también es un punto muy
150 importante. En este momento, en el 89 digamos que hay un factor que hace que
151 hace que todo sea desconocido, pensando en sistemas complejos. No sé si tu
152 apoyes sistemas complejos, arquitectos que dicen que son aciertos. Yo lo veo como
153 metáforas que me permiten entender cosas, pero algo de lo que diría de los sistemas
154 complejos es que ya no hay centro que organiza la ciudad, se están formando varios
155 centros, están en disputa. ¿Cuál es el centro? Tenía poco que se había abierto Plaza
156 Mayor por un lado y entonces vaya jalando cosas por acá, pero todavía no era claro,
157 esto porque cuando empieza a expandirse hay otro proceso de expansión en los
158 90's muy grande y esto provoca otra crisis porque ya no nada más era reorientar,
159 porque antes era de un centro a la periferia orientar la ciudad. Ahora, era de varios
160 centros organizar la dinámica, el equipamiento urbano alrededor de toda la ciudad.
161 Entonces estas cuestiones de zonas marginales, de zonas habitadas ya no es tan
162 claro. Los suburbios pueden ser de las dos, conviviendo las dos o incluso en zonas
163 céntricas puedes encontrar zonas marginales, de opulencia antes algo que no era
164 concebido y se veía así. Antes no se veía que la Miguel Alemán era una zona marginal
165 por decir algo y entonces la zona marginal estaba en otro lado en la concepción de
166 las personas. Y no lo veían porque había equipamiento, calles, luz, drenaje, etc. Te
167 pongo un ejemplo, en esta época me piden una asociación se acerca conmigo
168 porque quiere hablar con gente del gobierno, la secretaría de educación para que
169 puedan cambiar sus criterios de dónde invertir dinero anualmente para construir
170 infraestructura urbana de escuelas, salones, escuelas y demás. Porque la lógica de
171 ellos era dar prioridad a zonas marginales, con carencias y como lo manejaba la
172 secretaría de educación de Guanajuato era a partir de estadística. INEGI y cosas por
173 el estilo, y yo les decía hay otra forma de generar otro tipo de estadística para que
174 se pueda mostrar que algo sucede en otras zonas que no es el único criterio y pues
175 lo que se me ocurre es hablar por un lado de cartografías, los AGEBS. Análisis de

176 AGEBS de la ciudad de León y ratificado por trabajo etnográfico, trabajamos eso y
177 sucedió cosas importantes. Una de las cosas es que se confrontara a la secretaria de
178 educación, es que si nosotros pensamos que hay que invertir afuera pero no
179 explicaban porque al invertir se desmoronaba en meses o en dos o tres años. El
180 asunto es porque no contemplas que la marginación requiere varias cosas, entre
181 ellas un círculo de construcción que proteja la escuela y avenidas, circulación,
182 transporte. Y eso se da igualmente en el centro. Digo de esta experiencia que creo
183 que era lo que estaba pasando y es lo que enfrente la... en mi opinión, el Instituto
184 de Planeación del momento. Y lo digo porque en ese momento trabajé con Rafael
185 Pérez obtuve un acercamiento con Rafael Pérez que en ese momento abrió el
186 Instituto de Planeación Urbana y trabajé con él en el proyecto de cartografías
187 culturales en la ciudad. Y además hice la otra investigación, la de pasajes y paisajes
188 de cómo se mueve la gente en la ciudad, como se construyen otras formas de habitar
189 o moverse en la ciudad y un punto que ahí se señalaba o que salía es que la ciudad
190 tenía que convertirse en una ciudad zonificada. Y tenía que ser zonificada por redes
191 de comunicación y en ese momento la red de comunicación eran arterias, avenidas.
192 Que ya en el 2000 esto sucede, pero suceden dos cosas que quien zonifica no es
193 una construcción urbana si no es una serie de ofertas que le permitan a las zonas
194 sobrevivir y solo moverse en ciertas zonas de la ciudad. Es decir tienen que llegar
195 Oxxos, tienen que llegar farmacias, tiene que haber un equipamiento de iglesias,
196 tiene que haber un equipamiento de tiendas departamentales como Walt-Mart y que
197 es lo que dinamiza y protege a la gente. Porque hay atención, hay circulación de
198 gente y de no ser así lo que sucede es que hay desertificación del espacio urbano y
199 de los afectos de la solidaridad y la comodidad de las personas. Entonces estamos
200 hablando de una sociedad red, empezamos a entrar a una sociedad red y sobretodo
201 que en ese momento la otra zona de red no se entendía era que no solo había el
202 espacio físico si no el espacio virtual. Entonces, ¿qué está pasando ahorita? Ese es
203 el punto, me parece que el municipio que planificaba esto por un lado entra en un
204 proceso de proyecto político de reorientar a la ciudad de manera radical y el factor
205 por un lado político de los partidos políticos y quien está en la presidencia o en
206 puestos claves de tomas de decisiones es muy importante, pero también se torna
207 algo que también era de los 50's lo comercial. Ósea los intereses comerciales de las
208 familias que han hecho carrera política o/y que también ya son comerciales o el factor
209 nuevo, nuevo. Me parece que antes los puestos políticos eran de familias, entonces
210 era un proyecto de familias. Ahora, no necesariamente es de burócratas que ingresan
211 hasta en procesos de elección y los ganan. Quizás el último presidente que tuvimos
212 así, el presidente municipal Carlos Medina Plascencia que era miembro de una
213 familia de intereses políticos y que eso lo llevó a la política, pero los demás ya son
214 gente que no necesariamente es de una familia si no que, por quedar bien en el
215 gobierno, ser buen miembro de partido va creciendo y concierta la voluntad del
216 partido y lo van poniendo de presidente municipal o gobernador. Hay otro factor
217 por ahí es que si no hay inversión estatal hay muchas cosas que no funcionan, el
218 ayuntamiento siempre ha estado atado en cuestión de presupuestos con
219 excepciones de algunos momentos. Pero siempre ha requerido de la federación de

220 un tiempo para acá el que organiza eso, el que patrocina, es el gobierno estatal.
221 Simplemente hay que ver todas las personas que usan el sello de Gto en sus
222 playeras, en sus chamarras o están afuera de su casa o de su negocio y que, si no
223 hay un apoyo, un incentivo en la inversión, en procesos administrativos y demás eso
224 no funciona esto es un punto importante. Lo otro es lo que señala como Miguel
225 Ángel García de cuando nombran oficialmente a León metrópoli, que lo convierte
226 en otra cosa. Metrópoli en el sentido de que esto le permite tener un financiamiento
227 extra para hacer proyectos de la ciudad que antes no tenía y que puede entrar a
228 concursar a apoyos federales muy concretos, como las ciclo-vías. Pero esto significa
229 que lo vincula con las otras ciudades que es metrópoli, San Pancho y demás que
230 también... San Pacho y Purísima de Bustos, si no me equivoco esto también lo
231 convierte en algo histórico. Históricamente también ha tenido mucho vínculo con
232 esas personas. En eso estamos, pero me parece que estamos en un momento de
233 que la incertidumbre para donde vamos y pongo un ejemplo. La expansión de los
234 sistemas habitacionales en qué lugares se han puesto son ya no digamos si hay
235 irregularidad, ya no digamos esto, en lugares donde es muy complicado que estén.
236 Con grandes problemas donde esta ciudad red que se trató de hacer quedó atrás y
237 se necesita una mega red. No sé cómo se va a hacer, que parecería que los mismos
238 financiamientos de crear los circuitos viales, paso a desniveles que con esto se quiere
239 solucionar son insuficientes. De unos tres años para acá estamos recibiendo una
240 población no flotante si no una población que pretende quedarse y edificarse que
241 van a empezar a impactar en el espacio. No estoy hablando de foráneos y no estoy
242 hablando ni de italianos, argentinos, alemanes que están llegando, ni siquiera los
243 chinos, estoy hablando de los japoneses y ni los coreanos que también como
244 comunidad es importante, pero los que vienen a hacer cosas no solo en la ciudad si
245 no en la región son los japoneses. Con infraestructura, con centros habitacionales y
246 lo que se está hablando desde centros comerciales para ellos, para ellos con vuelos
247 directos del Bajío a Tokio y cosas por el estilo eso ya los lleva a otro lado. Y creo que
248 es parte de la incertidumbre, aunque te puedes imaginar escenarios, todo esto como
249 ha impactado en la ciudad, ha creado otro tipo de personas. Que persona teníamos
250 en la ciudad mientras estaba la guerra fría en el mundo, en León estaban más
251 preocupados por cuestiones muy locales. Te doy un ejemplo tonto, pero para mí
252 habla de muchas cosas es parte de lo que estoy escribiendo ahorita, los leoneses
253 como mucha gente en el mundo quedaron impactadas con la muerte de Kennedy
254 creo que fue el 23 de septiembre del 63, impactados. Meses antes la prensa leonesa,
255 desde el día que se lanzó como candidato a Kennedy, la prensa sacó un titular que
256 decía el católico Kennedy como candidato. Ósea manifestaban una identificación
257 por ser católico y a los tres días sale la foto de Jackie Kennedy. Guau se enamoran
258 de Kennedy en León. Le van dando un apoyo cuando ven a Kennedy, guau y se va
259 achantar a los rusos y va poner en orden a los alemanes orientales y cuando muere
260 Kennedy, pasmados tan es así que organizan al día siguiente misas y que, a las doce
261 del día, todos se detengan donde estén y hagan una oración. Recen el rosario por
262 la muerte de Kennedy. Si lo ves desde ese lado, es un primer efecto de la
263 globalización es una conexión de lo global con lo local, lo que pasaba en el mundo

264 pasaba en León. Algo que podías ver después cuando León pudo ver en directo la
265 inauguración de las Olimpiadas, León se paralizó como se paralizó todo el mundo,
266 toda el...del país y del mundo para ver la inauguración de las Olimpiadas es una
267 sincronía algo que no sucedía en León. Días no recuerdo, meses después de lo de
268 Kennedy hubo muerte de papas y la gente quedaba como si nada, al día siguiente
269 misa y demás. Pero hubo una muerte que no entiendo todavía, años antes empezó
270 a seguir que había sido condenado a muerte un criminal salvaje de Estados Unidos
271 que se llamaba Caryl Chessman entonces cuando se empieza a acercar la fecha
272 estaba condenado a muerte. Cuando se empieza a acercar la fecha, cuando se
273 acerca su ejecución en la prensa leonesa y el público decía que había que
274 reconsiderar y perdonar. Así todo en León estaba con un multi-asesino y cuando lo
275 ejecutan León queda devastado congregan a misas en honor del criminal y a rezar a
276 las 12:00 del día en donde estés. Entonces entiendo lo de Kennedy como una
277 sincronización, empezamos a sincronizar nuestra situación con el mundo, pero
278 empezamos a ser afectados de otra manera. Pero esa cuestión de condenar a alguien
279 que es inmoralmente correcto como un criminal, pero que pide su liberación es
280 extraño. ¿Qué estaba pasando la ciudad? en esas contradicciones se estaba
281 levantando de una polvareda que empezó a suceder a los finales de los 40's donde
282 la ciudad de León que había sido para su momento y circunstancia de manera
283 frenética como pocas ciudades en el país de repente nos empezaba a cambiar y lo
284 que veían en las calles era las ciudades, pero estaban cambiando cosas. Y
285 reaccionaban de manera moralista más exacerbada por un lado quemen a los
286 jóvenes, quemen a esto, pero también empezaron a habitar mundos que aspiraban
287 el consumismo, el modernismo y demás. Y me parece que los 60's para acá es el
288 proyecto de un grupo o varios grupos de modernizar a León. Sí de manera ejemplar,
289 si como pocas ciudades del país, me parece, pero teniendo dueños, teniendo
290 dueños. Hace como dos años vino una Uruapan que estaba en el colegio de
291 Michoacán, que estaba haciendo si tesis de maestría en geografía. Yo no sé porque
292 los leoneses se quejan de todo, tienen todo. Ha sido maravilloso, lo que dice Fox es
293 cierto, tierra de oportunidades váyanse a Uruapan y van a ver no tienen nada y si
294 León es un proceso ejemplar de muchas cosas, pero pone en riesgo muchas cosas,
295 muchas otras cosas. ¿Cómo ves?

296 **Delia:** Interesante, creo que León ha sido bastante único en cuestión de crecimiento
297 urbano, es la primera ciudad en contar con un Instituto de Planeación, es la primera.
298 Y varias cosas, el sistema integral de transporte, lo de las ciclo-vías, pero al mismo
299 tiempo es una ciudad muy particular el hecho de ser conocida por ser mocha. Todo
300 lo que decías de la misa para este Kennedy, pero al mismo tiempo para el criminal
301 es una ciudad hasta cierto punto innovadora, pero al mismo tiempo sigue siendo
302 una ciudad muy conservadora. Muy, muy conservadora.... Si es interesante, muy
303 interesante creo yo y también del lado de vivienda y así. También ahora es la primera
304 ciudad en México que aplica un nuevo tipo de política, que es la política de vivienda
305 intra-urbana, prácticamente vivienda vertical de interés social en barrios
306 consolidados, sea San Juan de Dios, en la Rio Bravo, El Duraznal, Las Américas, en
307 la Buenos Aires. Y es realmente la primera ciudad que aplica esta política es donde

308 toda una ciudad se experimentan todas las políticas de desarrollo urbano y quien
309 sabe que vaya a pasar, pero me he dado cuenta que aquí es donde se aplica y luego
310 ya... se aplican en otras ciudades. León es interesante y también eso que decías de
311 las familias.

312 **AB:** En una ocasión, me contrataron de una agencia de investigación de la Ciudad
313 de México, que tenía que ser la cervecería Corona en concreto le pedía una
314 investigación de que pasaba en dos ciudades en las cuales los productos de la
315 Corona no entraban claramente o tenían muchos problemas para entrar. Aunque
316 históricamente la Corona está muy metida en León, uno era Mérida y otro era León.
317 Y decía, bueno que tienen esas dos ciudades que están tan alejadas, que tienen en
318 común que son las más raras. Se sabe que las agencias de publicidad sin siquiera
319 probar algo hay que ir a León y demás. Pero yo creo que eso es un proceso que
320 estaba antes de todo esto, hay algo muy extraño. Lo primero es, lo primero que hay
321 que decir es que León no es una ciudad capital de estado y las ciudades más grandes
322 de otros estados por lo general son las capitales de estado. Entonces, Guanajuato
323 tiene otra característica, Guanajuato tiene un sistema de ciudades que compensa el
324 y contrapone la presencia de la capital de estado. Celaya, Irapuato, Silao, León, Silao
325 se puede quitar por momentos, pero León ha rivalizado en varios aspectos con
326 Guanajuato aparte de los conflictos que hay ahí. Pero la pregunta que se hace creo
327 que no está desentrañada totalmente porque León pese a su situación de desventaja
328 incluso de obstáculos estatales y federales ha podido hacer cosas que no se hacían
329 en otros lados, los historiadores de antes decían que por la cantidad de poblaciones
330 única que la mentalidad de los españoles que llegaron y los fundaron, que las buenas
331 familias. Yo creo que el asunto es más de fondo que si tiene raíces en el siglo XVI de
332 esas personas que llegaron aquí como lo implantaron y que propiciaron estas
333 características que vemos, es decir "el trabajo todo lo vence". El trabajo todo lo
334 vence y entonces han creado cosas que si han permitido que sea la ciudad más
335 grande, que tenga un proceso de planeación de crecimiento grande, no se ha
336 beneficiado por un plan económico para instalar infraestructura de industria,
337 comercio si no lo han hecho aquí. Incluso lo que se comenta de como el PAN llegó
338 al ayuntamiento y luego a la gubernatura es por una organización de empresarios
339 locales que dijeron; nos están dejando boquiabajados entonces se meten a la grilla
340 y provoca todo eso. Y ahora, el funcionamiento de crecimiento con todas estas
341 nuevas oportunidades es... deja hacer un paréntesis...los politólogos decían porque
342 el país voto por Fox, el razonamiento más importante era que, más evidente el
343 hartazgo por el PRI, pero también había algo en Fox y en el PAN que causaba una
344 inquietud. Y era somos el partido conservador pero que busca el cambio y la
345 innovación. En cambio, el PRI era somos el partido liberal, pero queremos que todo
346 siga igual. Entonces los que eran innovadores que era el movimiento liberal
347 históricamente, de lo que era el más conservador. Y el conservador era el innovador.
348 Me parece que el pan adquiere a nivel estatal y local una pauta de lo que ahora sería
349 crear modelos de negocio. De lo que ahora son las start-ups e innovaciones, todo
350 esto y que les rinde. El gobierno estatal desde el 2000 para acá y quizá menos el de
351 Bárbara Botello están dispuestos a invertir lo que sea. Hay beneficios económicos,

352 políticos, sociales y demás. Ejemplo, los pueblos turísticos, digo los pueblos
353 mágicos. ¿cómo rescatan a los pueblos a los que nadie va? Con la lógica de pueblos
354 turísticos. Entonces, crean un organismo estatal para que investiguen todo eso los
355 empleados y diseñan y maquillan un pueblo turístico. Entonces te crean la guía de
356 turista.

357 **Delia:** ¿Cómo Mineral de Pozos?

358 **AB:** Si, eso es visionario para mi es visionario como hicieron la plaza Expiatorio. Es
359 decir, crean un espacio para la convivencia, para el comercio y para la religión. Y de
360 una manera que impacta en el espacio público, el centro y en el imaginario de la
361 ciudad. Es decir, la plaza publica es un lugar donde puede ser retratable la ciudad
362 de León para mostrarse ante la ciudad y el mundo. Lo mismo que el fórum cultural
363 Guanajuato antes que ponías, la calzada, el arco de la calzada, el teatro Doblado y
364 los kioscos del centro. Entonces eso fue algo innovador, algo impresionante para mí.
365 Pero también están muy atrás y hay mucha ignorancia.

366 **Delia:** Si claro, León es bastante único y también digo al que yo creo ... que las
367 grandes influencias en la ciudad, como tu decías es la empresa privada. El sector
368 empresarial dispuesto entrarle a la grilla para que salgan "las cosas mejor".

369 **AB:** Como ellos quieren

370 **Delia:** Exacto, y creo que también una de las grandes influencias en cómo ha crecido
371 la ciudad son las familias. Ya sea [REDACTED] y demás que son familia que
372 prácticamente... no se cuánto porcentaje de León tengan.

373 **AB:** Hay fíjate que hay que pensar en las familias, pero por sucesiones
374 generacionales. Hay un antropólogo no sé si es de León, pero que hizo su trabajo
375 de licenciatura con otros antropólogos aquí en León. Que en un artículo que publicó
376 después de su tesis decía que una burguesía en León no había existido claramente
377 y era visible solo hasta principios de los 80's. Entonces, esto es muy interesante
378 porque muchos de los comerciantes. En términos de una visión social de la ciudad
379 había unas familias que no era eso que se consideran como la aristocracia de las
380 familias leonesas que eran las que tenían ciertas características, orígenes y demás...

381 **Delia:** Como [REDACTED]...

382 **AB:** [REDACTED] que son de los 50's para abajo y de los principios de los 60's
383 para acá llegan las familias los arribistas, momento que con el tiempo son parte de
384 las buenas familias. Ahora sí, [REDACTED]

385 **Delia:** [REDACTED]

386 **AB:** Los [REDACTED] y demás. Hay gente que dice que el papa o el abuelo de los
387 [REDACTED] arriaba burros. Y todo sucede de los 60's para acá. Hubo algo en ese
388 momento cuando crece la ciudad, se dispara la ciudad otra vez Torres Landa. Otra
389 vez Torres Landa

390 **Delia:** De hecho, los [REDACTED] fueron los primeros que vivieron en la Arbide...

391 **AB:** Por ejemplo, y tú lo ves en la forma en la que se socializaba en la ciudad, en los
392 40's, 50's, 60's. El tipo de construcción que tenían sus mobiliarios, quienes iban que
393 reuniones tenían ahí y como cambia esto en los 60's. Se dispara, los periódicos del
394 52 para abajo tomaban pocas fotos de familias y de gente de León, hay pocas. En el
395 64 podía salir Juan Cuerdas, algo paso que se estalló. Lo que tenemos es sucesión

396 de generaciones de familias por un lado y sucesión de nuevos grupos de familia que
397 se confunden a la larga.

398 **Delia:** Si, no porque pues al final muchísimas de esas familias son las que realmente
399 han invertido y han hecho Plaza Mayor, Altacia, la Gran Plaza.

400 **AB:** Pues lo que dicen de acá hacia Duarte, la familia....

401 **Delia:** Los [REDACTED],

402 **AB:** Esos, los [REDACTED], esa familia si estaba ahí pero no estaba acá o no se veía tan
403 claro. Entonces, parecía que los [REDACTED] están para acá y entonces ahora los Arena
404 van poniendo gente en Desarrollo Urbano para reorganizar todo. No entiendo de
405 otra manera Altacia. Hay decisiones de porque pusieron Altacia, como otros
406 proyectos que tienen. Pero como Altacia se construye en un lugar incomunicado de
407 arterias. Es muy complicado entrar, en donde tiene problemas de que hacia atrás
408 hay toda una comunidad popular que puede ser peligrosa. Y de repente, les arreglan
409 las avenidas de alta complejidad que todos entren y que se separen claramente del
410 entorno popular ¿Qué pasó?

411 **Delia:** Si, no es...

412 **AB:** Otro ejemplo, la propuesta de cambiar el estadio León, eso es claro cómo se
413 creó fórum cultural de Guanajuato. Y como todo se va construyendo alrededor de
414 un proyecto político que fue planeado antes de Fox para lanzar a Fox a la
415 presidencia.

416 **Delia:** Y la gran inversión fue de [REDACTED], así como gran parte del Expiatorio, el
417 centro, todas las casas de por el centro. De esa área son de [REDACTED]

418 **AB:** Y lo que quieren hacer o querían hacer en el Calvario. Que eso está escondido.

419 **Delia:** Si me he dado cuenta que muchas de las familias son las que finalmente tienen
420 el control de cómo ha crecido la ciudad, por ellos

421 **AB:** Hay otro factor, entonces que es histórico que es importante. Lo dijiste hace rato
422 la ciudad no solo es extraña en lo conservadurismo y su mentalidad innovadora. Si
423 no está organizada clasistamente. Eso hay que ponerlo tienen un nombre,
424 clasicismo, no eso es otra cosa. Hay una delimitación de clase social y lo otro que
425 empieza a ser una organización de cosmopolitismo. Con quien te juntas a dónde
426 vas, en donde vives.

427 **Delia:** La proliferación de agencias de coches súper caras, la inmensa cantidad de
428 campos de golf que hay per cápita.

429 **AB:** O la obsesión de Gran Jardín y sus alrededores. La méndiga obsesión de estar
430 allá. Creo que hay un asunto pendiente muy fuerte en todo esto y es algo que...
431 ¿quién estuvo en la presidencia municipal después de Plasencia? Eliseo Martínez.
432 Luego hubo otra persona...

433 **Delia:** ¿El que se murió?

434 **AB:** No uno de pelo chino que... con la tercera administración. Se me está olvidando
435 lo que te quiero decir, por pensar en ese cuate.

436 **Delia:** Otra de las cosas muy particulares de León, creo yo decían de que era la única
437 ciudad en México en donde un KFC había cerrado. Bueno, no sé si supiste esa que
438 era la única ciudad en donde un KFC, que era el que estaba en López Mateos por el
439 Coecillo. Que era una cosa muy extraña, y que todo mundo decía es que... si quieres

440 que tu negocio pegue en México, primero inténtalo en León. Porque hay algo raro
441 aquí que hace que funcione de n manera muy extraña. Y esta necesidad del leonés
442 de andar blofeando. Esta cosa intensa que decías con quien te juntas, que es lo que
443 haces, a donde vas, en que escuela estás, toda esa parte cultural tiene un gran
444 impacto en la sociedad leonesa. Esta cantidad impresionante de revistas de sociales
445 que hay En León y esta necesidad de que te vean en el periódico o en la revista de
446 que bautizaste al niño, que hizo la primera comunión y el niño ni enterado.

447 **AB:** Aquí hay dos cosas una como anécdota, el primer KFC que se puso y que no
448 funciono, no fue el del Coecillo es donde ahorita está el edificio Plaza 500, ahí estaba
449 y no había nada alrededor. Entonces, de hecho, antes había sido Vanessa 33, no
450 funciono ahí y lo pusieron. Esto es muy importante para reflexionar cosas que ahorita
451 no es el motivo. Con este tercer presidente municipal algo que fue muy, muy exitoso
452 es el miércoles ciudadano que eso fue exitoso porque la gente se sintió atendida y
453 el otro éxito es que le mostro a la presidencia municipal y al PAN estatal que, si
454 hablas de crear ciudadanía y de ciudadano, estás creando ciudadanía. Pero otra vez
455 bajo un modelo de negocios, te atiende. Hago un compromiso y firmo, es un poco
456 como esta parte mercantil de León de que yo te pongo un KFC, un McDonald's tú
457 vas, tú compras y ya estás haciendo ciudadanía. Es decir, hay una confusión como
458 diría García Canclini entre lo que un ciudadano y un consumidor. El ciudadano se
459 construye con el tiempo y se construye en un tejido social, moviéndote en un tejido
460 social, no evitando el tejido social. Y un punto muy importante que ha sido en León
461 es que no ha tejido, no ha promovido el tejido social. Ha creado patrones sociales
462 que separan a las gentes, en donde estas, con quien te puedes juntar, en donde no
463 puedes entrar y que eso es histórico y que tiene que ver con los asentamientos
464 populares de antes. Entonces, el problema que hay ahorita, pesando en lo que
465 puede venir con este desarrollo vertical. Lo digo de lo que yo sé, de mi
466 fraccionamiento. Yo vivo en un fraccionamiento en Delta por la alimentadora Delta.
467 No es un fraccionamiento popular, pero está dentro de una zona popular. Cuando
468 yo llego y hay un comité de colonos y el comentario es; tenemos dos años para
469 organizarnos que el municipio nos de seguridad, luz, basura y cosas por el estilo. Y
470 si no hay una organización de colonos funcionando va a haber problemas. Entonces,
471 al principio todo carburaba muy bien, pero cuando hay una segunda generación de
472 habitantes de la colonia viene el rechinar de dientes. Es decir, hay gente que no
473 paga, hay gente que está en el crimen organizado, gente rara, empieza a haber
474 violencia.

475 **Delia:** ¿Qué colonia es?

476 **AB:** Campo Viña, entonces antes todos estaban en la calle querían organizar... tú le
477 sabes al karate, porque no le das clases a los niños de karate. Tenían una página web
478 para mostrarnos al mundo que nosotros subiéramos fotos de nosotros viviendo allí.
479 Pero cuando empieza a haber asesinatos o gente rara o la gente dice no voy a pagar
480 y ni vengas conmigo y sacan pistolas y cosas por el estilo. Uno el sistema de colonos
481 se empieza a desmoronar, el sistema de yo no doy clases, ni te metas conmigo, otro
482 asunto, quiten la página. Entonces el tejido social está tambaleándose, el municipio
483 allí nos dice: si no se organizan no los voy a apoyar. Que problemas tenemos,

484 seguridad, recogimiento de basura y cosas así. Ustedes se comprometieron a hacer
485 esto para que nosotros lo gamos. Ósea la visión no es de ciudadanía, de grupo
486 social, de tejido social es casi de compra-venta. En paralelo cuando estaban las
487 últimas elecciones para gobernador y presidente municipal en la colonia aledaña,
488 Agua Azul, todo esto al final cuando Salim estaba perdiendo popularidad. Entonces
489 fue más bien hace dos alcaldías, cuando compitió con Barbara Botello, como que
490 quiso repuntar con la estrategia de negocio por colonia. Unete a nuestros grupos de
491 colonia para que ustedes trabajen en lugar de una fábrica y tengan chamba. ¿Quién
492 te paga? Yo, yo municipio te voy a pagar o lo otro, red de vigilancia de colonos, el
493 tejido está tronado, está tronando y el municipio te dice yo te puse, tu bronca,
494 piérdete. Eso ha sido histórico, histórico si tu revisas las memorias de Toribio
495 Esquivel, de lo que le dijo una tía a finales del siglo XIX. Le dijo, yo no quiero ver
496 libros de gente del pueblo, porque yo no me junto con ellos son indios. Es el retrato
497 de lo que estamos hablando., clasismo, sectores y ahora que te necesito para que
498 me legitimases te doy un modelo de negocio de acercamiento. Tu votas por mí y yo
499 te doy, luz, trabajo y demás, pero si tú te madreas es tu rollo. Entonces, como lo
500 resuelven, hay crimen organizado, las bandas están creciendo como atrapamos a los
501 ladrones, es un problema de tejido social. Entonces que va a pasar cuando las
502 familias vivan en vertical las propuestas en los últimos tiempos por lo menos de
503 ciertos fraccionamientos cada quien en su casita y te pongo una alberca para que te
504 sientas bien padrote y estés en otro lado o incluso los que hacen algunos, una capilla
505 para que tengas misas o salón de fiestas. Eso que era atractivo se convierte en un
506 problema de convivencia y tejido social. Las albercas están tronadas hay basuras, se
507 pelean por meterse, los espacios para la convivencia, estas salitas para fiestas se
508 meten a tomar, se golpean, fuman mota, llegan los mariguanos... es un problemón.
509 Y eso es un crecimiento horizontal, que va a pasar con el vertical, que va a pasar.
510 Entonces hay otro elemento el modelo de familia, otra vez el asunto de familia, pero
511 de otra manera. Sobre todo, de interés social te pongo cuartos chiquitos, una media
512 salita y órale. Otra vez ejemplo, a partir de un ejemplo personal, vivo en un
513 fraccionamiento que era Los Naranjos que hay varios Naranjos. Los Naranjos, hay
514 una sección de casas chicas y hay una sección más grande. En la sección de las más
515 chicas me rentaron una casa chica, pero vivía solo, yo y mis libros. En mi casa era un
516 desmadre concentrarme a estudiar era una familia de dos maestros, una pareja con
517 tres hijos, la casa tenía dos habitaciones nada más. Si dos habitaciones, bueno en
518 una vivía la pareja y ahí tenían la computadora, en la otra vivían en litera los tres hijos.
519 Entonces, los hijos no se la pasaban en la casa, se la pasaban afuera todo el tiempo.
520 Entonces, la vida social de los niños con los papás era en la calle. Me entere de todo
521 y se agarraban a madrazos y el asunto es que no nos metemos porque es un
522 desmadre estar allí y cuando los niños quieren estar en la computadora están en el
523 cuarto de los papás. Y cuando los papás quieren entrar a la computadora corren a
524 los niños y los niños se salen a la calle. Y entonces, los niños se ponen a echar
525 desmadre y todos los vecinos nos quejábamos, ese es el tejido social. En una ocasión
526 cuando yo lo hablé en un panel de arquitectos de aquí de la Ibero, los arquitectos
527 se incomodaron dijeron que yo estaba diciendo cosas que yo no tenía que decir, por

528 un lado. Porque del otro, es lo que pueden hacer no les da para pedir tejido social
529 que sucede y lo otro es que, si lo estoy diciendo y les piden a ellos razón de tejido
530 social a ellos los metes en un gran problema, entonces que me calle. Algo así.

531 **Delia:** Creo que aquí en León en cuestión de arquitectónico. Bueno no en
532 arquitectónico, es urbano o como sea. A nivel de colonia, de fraccionamiento el
533 arquitecto simplemente se va al objeto a la casa, pero no ve más allá de la gente
534 que vive allí. Que al final, algo que yo siempre he pensado, al final el que va a llevarla
535 es el que vive allí. Entonces sí creo que falta un poquito más de apertura hacia otra
536 visión más que la arquitectónica, lo que es la urbana, la ambiental, la social, la social
537 creo que es la más olvidada de todas. Porque hasta cierto punto si te dices que esta
538 urbanamente mejor, lo que sea y le estamos poniendo más árboles y ya es más
539 ecológico, no es así. Pero la olvidada es la social.

540 **AB:** Yo diría que hay algo que también está entrando y es parte de lo que te decía
541 en mi colonia hable del crimen organizado, sé que ahí hay, pero no lo sé localizar,
542 pero si hay cosas muy extrañas. Y una de esas cosas extrañas es la movilidad de la
543 gente por ciudades. Entonces como rentan casas y a partir de lo que sucede. Te
544 pongo un ejemplo el menos complicado y peligroso para mí y para ellos. Como a
545 tres casas de mi casa hay una casa donde vivía una familia y la tuvo que entregar al
546 banco. Por años estuvo allí sin habitar y de repente llegaron unas personas que lo
547 que asumimos porque es complicado acercarnos a ellos. Traen autos elegantes de
548 último modelo, siempre vienen de traje y siempre están en grupo y lo que me
549 llamaba la atención es los días y las horas en las que llegaban, semanas y meses en
550 las que no llegaban de repente llegaban un martes a las ocho de la noche y llegaban
551 varios y dejaban la puerta abierta y pachangona. Y entonces, alguien de quedaba a
552 dormir y a los tres días veías que alguien llegaba a dormir ahí solo. Y de repente a
553 las tres de la madrugada llega, por su comportamiento no me da la sensación de
554 que sean crimen organizado si no gente que trabaja en algo que contratan esa casa
555 y ahí ciertas personas pueden ir ahí a echar pachanga, a dormir o a tener vida sexual,
556 porque incluso no se preocupan por esconderse o por manejar las apariencias, les
557 preocupa que la gente vea que está solo y se metan a hacer cosas y como eso hay
558 muchas cosas. Esto es otro factor que influye en el tejido social de la gente más allá
559 de que no he... históricamente y sobre todo en los tiempos recientes no ha habido
560 algo que fomente como tolerar, dialogar, convivir, hacer con el otro. Y los
561 arquitectos tienen la responsabilidad hasta donde les marca el gobierno, pero
562 también se sabe que tienen sus mecanismos de reglamentación por parte del
563 gobierno que los beneficie. Eso también, pareciera que el Implan ha sido tomado
564 por varios intereses por decir algo, las ciclovías. De repente en las ciclovías había
565 empresarios de zapato deportivo, que decían cosas de cómo tenían que ser las
566 ciclovías para beneficiar a sus maracas, que vayan a comprar cosas de sus marcas.
567 Bicicletas, ropas, eso que tiene que ver, se supone que en la lógica es un comité
568 ciudadano y representativo de comerciantes, ellos saben de deportes entonces ellos
569 que digan que opinan. Que opinan de cómo organizar las ciclovías, que tenemos de
570 ciclovías un desmadre. Mi esposa, tuvimos problemas con un auto y mi esposa se
571 quiso mover por la ciudad en bicicleta y además que hay zonas muy peligrosas, hay

572 tramos que los construyeron con lógica diferente, con materiales diferentes y hay
573 lugares donde no se puede circular. Pero entiendo que todo es como en ello
574 funciona en ello que las planeaciones sean grupos que jalan hacia cierta orientación
575 por eso no nada más son familias, ni nada más del gobierno son como diferentes
576 redes de grupo que deciden para donde va todo. Saben que si creas políticas
577 públicas, que si creas planes de trabajo y demás se logra que la orientación de la
578 ciudad se vaya para allá. Ya saben...cuál es el procedimiento por el cual la ciudad
579 puede ser mencionada como la más innovadora, la más nueva, que haya buena
580 voluntad manifestando sus planes de trabajo y sus resultados. Es algo que aprendió
581 pronto, un ejemplo el Iplaneg, el Implan en sus planes de futuro decía lo que sus
582 ciudadanos decían, ciudad limpia, ciudad quien sabe que pero de repente incluyen
583 un factor que no habían querido incluir, ciudad segura y ciudad ecológica. De
584 repente la negaba y de repente la incluye porque la cuestión de la violencia ya no
585 es solo inevitable y evadible era todo un hecho social y también el tema de la basura,
586 contaminación de los negocios y demás. Entonces, lo tuvo que incluir, entonces la
587 parte buena es que lo incluyo y se pone como un modelo miren la está incluyendo,
588 son unos genios.

1 Interview 6 - Private Sector C (PVSC)

2 Transcripción

3 **Fecha:** 29 de mayo del 2017

4 **Lugar:** León, Guanajuato

5 **Duración:** 00:43:23

6

7 **Delia:** Uno, los problemas de la vivienda de interés social, lo que tu creas que sea el
8 problema principal de la vivienda de interés social.

9 **PVSC:** Así, en general. Bueno, pues mira yo creo que el esfuerzo que se ha hecho a
10 través del organismo oficial que es el Infonavit para dotar de vivienda a la clase
11 trabajadora, es un esfuerzo muy importante porque se le han dotado muchísimos
12 recursos. Inicialmente empezó como algo mucho más integral. Recuerdo los
13 primeros desarrollos, los primeros edificios, conjuntos pues estaban diseñados por
14 despachos de arquitectos, de urbanistas y pues al menos esos conjuntos
15 consideraron pues más la integración a la mancha urbana. El Instituto empezó a
16 comprar reservas un momento que todavía era más o menos factible y esas reservas
17 estuvieron... más o menos bien ubicadas con respecto a la mancha urbana de aquel
18 momento. Entonces esos inicios dieron resultados que podrán tener problemas,
19 pero al menos se integraban más a la ciudad y la vivienda no se hacía exclusivamente
20 la vivienda, se destinaban ciertos recursos y se ponía un equipamiento básico. La
21 cuestión se le empezó a complicar al gobierno porque cada vez había más demanda,
22 se generaban más recursos, los recursos de Infonavit vienen de tres aportaciones
23 gobierno, patrón y trabajador. Entonces un dinero que está generando y generando
24 día a día. Entonces llegó un momento en el que no tenían como gastarse todo lo
25 que tenían. Entonces viene una reforma en los años, no te voy a poder decir con
26 exactitud, pero a finales de los años 70's en los cuales Infonavit se convierte
27 meramente en un organismo financiero, dijeron no queremos tener problemas con
28 proyectos, con supervisiones, con gestiones que haya todo eso fuera. Nosotros
29 únicamente vamos a financiar la vivienda y la condición es que simplemente un
30 desarrollador, que no necesariamente tienen que ser un arquitecto, hará sus equipos
31 correspondientes pero esa persona nos debe de traer la oferta de un terreno que
32 sea factible y una demanda de vivienda real preestablecida ya de acuerdo a los
33 trabajadores, al banco de datos que tiene el instituto y los trabajadores que tienen
34 opción al crédito. Nosotros lo analizamos, le damos al promotor el financiamiento,
35 el Infonavit se lavó... vaya no quiso más porque a lo mejor pensaba así debería de
36 ser. No quiso más tener que ver con la ubicación de los terrenos, con el
37 equipamiento, con la conexión a la ciudad, eso se quedó en manos de los
38 desarrolladores. Que fue pasando con el tiempo bueno pues que los desarrolladores
39 al principio, pues probablemente la oferta de tierra la lograban más o menos en
40 lugares accesibles, pero a medida que fue pasando el tiempo pues ellos con el afán
41 de lucro veían que entre más barata la tierra más utilidad les quedaba. Porque los
42 costos de construcción por mucho que los intentaran bajar no era tan fácil, sistemas
43 prefabricados intentaron casas todas coladas en concreto, pero en realidad no

44 podías bajar mucho. Y los metros cada vez de metros útil que se les ofrecía, de área
45 útil construida al usuario, cada vez más chica, más compactos, pero lo grave fue que
46 se estableció como un candado que ato de manos a las autoridades. Los
47 desarrolladores llegaban con el municipio o con el estado diciéndole ya tengo
48 armado esto, aquí está mi demanda y los futuros adquirentes, yo tengo este terreno
49 hasta allá porque es donde lo puedo comprar si no, no me sale. Claro que le salía,
50 pero, si empezó la especulación y bueno cada vez se fueron yendo más conseguirlo
51 más barato. Entonces, municipio dame la autorización, pero ni siquiera hay camino
52 de acceso. No pues tu ayúdame, tu esto, tú lo otro. Entonces presionan al municipio
53 porque si tu no me apoyas, se va la inversión federal y la federación dice ahí están
54 los recursos. Si el municipio quiere que haya dotación de vivienda pues tiene que
55 ponerse de modo. Y entonces doblaban las manos, que pasó pues que la vivienda,
56 todos los conjuntos de Infonavit cada vez más lejos, cada vez más carentes de
57 conexión con la ciudad. No podían evitar dejar de conectar el drenaje; incluso el
58 suministro de agua lo resolvían de forma independiente con cisternas y tanques
59 elevados pues porque de algún modo veías como hacían un colector, los pedía
60 Sapal, pero luego lo demás ahí se quedaba, camino de tierra... Al municipio ya lo
61 comprometían, lo forzaban y bueno medio organizaban un carril o... Pero, bueno
62 llego un momento en que eso estallo no, aquí hay varios ejemplos, incluso seguro
63 tú has oído hablar de ellos. El más crítico fue Villas de San Juan porque fue un
64 desarrollo, es un desarrollo grande no de cuantos, pero yo creo que tiene como
65 2,000 o 2,500 lotes que definitivamente no tenía nada. Un camino de terracería que
66 va a Duarte, y los servicios carentes absolutamente no había nada no siquiera lo
67 básico las tienditas, nada, nada, no se previó un área de comercios, no se previó...
68 las áreas de donación, el municipio, bueno pues ahí está tu área de donación que te
69 corresponde. Luego, muchas áreas de donación las daban con muchas dificultades.
70 Recuerdo que la dieron porque yo participe en la construcción del centro este que
71 tienen ahí, el Cipec, que tienen los jesuitas. Es un centro de capacitación laboral, y
72 les habían dado un área de donación que tenía, que era relleno sanitario. Las típicas
73 trampas de los desarrolladores, estaba por allá, o rellenan, lo tapan y bueno ahí está
74 tu área de donación, ahora que. Se empezó a abrir disque para tratar de construir y
75 pues no ese terreno, si acaso para parque o para área verde, y haciendo un
76 tratamiento y lo que tú quieras. Es decir, los desarrolladores hicieron lo que
77 quisieron, y por supuesto ya no había que contratar arquitectos básicamente con
78 pasantes o con gente que... porque consistía simplemente en hacer una lotificación
79 sacar el mayor número de lotes lo más sencillo, unas callecitas. Y los prototipos que
80 ya nadie le quería buscar porque ya había uno y que daban los metros. Y pues
81 simplemente repetidos infinitamente y eso multiplicado por cientos y algunos miles.
82 Allí en Villas de San Juan repartieron las casas y la gente no las acepto, se regresaron,
83 se cambiaron y al poco tiempo se regresaron no les salían las cuentas del transporte.
84 Gastaban mucho más en transporte, no había absolutamente ni un maternal menos
85 una primaria. Había que venir totalmente a la ciudad, no había ni un estanquillo,
86 quiero decirte que al principio las camionetas estas que van a las obras a venderles
87 a los trabajadores de la construcción, comida para que se abastezcan, tuvieron que

88 seguir yendo. Un tiempo después apareció un localitos comerciales y bueno
89 finalmente por ahí para comprarte lo básico. No pues el escandalo fue que, con la
90 casa entregada, el crédito aprobado, gente que tenía años pagando su Infonavit
91 prefería rechazarlo ir regresarse a donde estaban viviendo que irse para allá. Y para
92 todos lados, yo tengo el caso concreto de una persona que nos ayudaba en la casa.
93 Le dieron su crédito al marido, le dieron una casa acá arriba de San Juan Bosco, pero
94 hasta arriba en un desarrollo que se llama Vizcaya o yo no sé. No, no, nos decía yo
95 tengo que tomar tres camiones, tres cambios. Ahora, creo que después que el SIT
96 ya subió para allá se le ha facilitado. Entonces, pero no hay nada allá dice tengo que
97 bajar hasta acá para llevar a mi hija a la escuela, este tengo que comprar todo acá,
98 en fin. La gente no está conforme y muchos dicen bueno... es lo único que tengo y
99 haber cómo nos va. Pero crea una situación totalmente de inestabilidad social, de
100 descontento. De tal modo, que imagínate que es tu casa porque has estado
101 ahorrando, porque luego Infonavit les decía si la regresan ya no va a haber. No pues
102 que no haya, porque las condiciones te lo hicieron, ósea estar esperando una
103 vivienda y luego que eso te complique tu vida, que no te alcance lo que tienes, que
104 no tengas la posibilidad de incluso seguirla mejorando y todo, que ni siquiera estás
105 contento ahí donde estas. Pues si fue una situación muy crítica y fue en todo el país.
106 Cuando empezó este sexenio que ahorita ya va en el quinto año se hizo un
107 diagnostico porque había quejas de todos lados. De eso me acuerdo perfectamente
108 de las cifras empezando Peña Nieto y se dio ese informe en todo el país repartido,
109 pero básicamente en el centro. Y sobre todo Edo. De México, había cinco millones
110 de viviendas construidas con créditos Infonavit, lssste rechazadas por los usuarios.
111 Créditos asignados, usuarios reales que decidieron rechazarlas porque imposible
112 vivir allá. Prefirieron, mi muchacha me dijo nos regresamos a casa de mi suegra
113 porque ella vive ahí arribita empezando San Juan Bosco, no señor pues allí yo
114 tomo.... Todo el transporte tengo cerca. Que ha pasado que desarticularon le dieron
115 poder a gente que no pretende más que hacer negocio.
116 **Delia:** ¿Y crees que haya alguna solución?
117 **PVSC:** Quitarles ese poder, yo no sé porque el Infonavit hizo eso. Imagínate que el
118 IMSS de un día para otro concesiona a médicos particulares las clínicas, suministro
119 de medicinas, la atención médica y con toda la libertad los médicos haciendo
120 negocio y lo que quisieran, bueno pues yo no sé. Es que se maneja con criterios muy
121 diferentes son archimillonarios los desarrolladores de vivienda y si no chécalos no
122 más.
123 **Delia:** Sí de hecho están en los más ricos de México.
124 **PVSC:** Pero han creado enormes problemas urbanos, eso es lo que dicen les va a
125 tardar, pero pronto algún día la ciudad les va...bueno y porque creas esa situación
126 si con un poco más de planeación de integración, se podría haber hecho algo muy
127 diferente. No pasa en otras ciudades así, hay control. Pero acá les quito muchos
128 problemas a ellos, a Infonavit porque se quedaron con una parte nada más y pues la
129 parte más interesante pues simplemente administrar una cantidad fabulosa de
130 dinero, les llega muchísimo dinero. Pero se desentendieron, los prototipos de
131 vivienda pues ahora están empezando a buscarle un poquito porque con ese rechazo

132 pues dijeron tan siquiera que la casa se vea un poquito mejor, a que a ver si les
133 podemos dar tres metritos cuadrados más. No las vendían, no las aceptaban
134 entonces ellos... Tu sabes que constructoras, como GEO en el estado de México,
135 una de las más grandes ProCasa, quebraron por la cantidad de vivienda que se
136 quedaron sin desarrollar y peor sus activos eran unos mega terrenos, pero más lejos
137 de los más lejos porque ellos pensaban que iba a seguir todo igual cuando les ponen
138 ese freno pues esos terrenos, ellos ponían en X pesos pues valían la décima parte.
139 Valen si tú los desarrollas, si les haces las conexiones, pero en el momento en el que
140 te dicen eso no se va a poder o por lo menos en X años o lo que sea. Pues aquello,
141 quebraron estaban... la de GEO yo creo que fue la más estrepitosa, estaban en bolsa
142 y todo aquello. Finalmente, que ha hecho el Instituto, recomprar tratar de
143 reembolsarles a la gente sus puntajes que tenían y decir ah bueno ahí sigue tu
144 crédito, sigues acumulando, vamos a ver si han recomprado. Han hecho mejoras en
145 ciertos desarrollos más factibles, hay otros que siguen ahí para que la gente se
146 pudiera quedar, pero le ha metido dinero el Infonavit extra para hacer una escuela
147 para ... Es que ellos dicen, nosotros no, no podemos dar, entonces quien los va a
148 dar, tendríamos que coordinar a la SEP, a la secretaría de salud, a CECOFI para que
149 haya clínicas para que haya comercios y pues ellos no les interesa. Bueno, tiene que
150 haber una fórmula para que un desarrollo ya en estas condiciones de escala tenga
151 que ofrecer eso. No sé cómo, pero un porcentaje que se lleven menos utilidad y que
152 sabes que vas a hacer tantas casas y tienes obligación de construir una primaria, un
153 preescolar, una zona comercial, una clínica de primer contacto, etc. Pues dicen que
154 no se puede, que no les da, claro pues es que han hecho millonadas. Han tenido
155 toda la manga ancha, al menos Infonavit detuvo y si una de las cosas que... porque
156 además extendieron la ciudad de una manera irracional, absolutamente. Un terreno
157 de 30 hectáreas, 20 hectáreas, lo que quieras de ese tamaño. Métele quien sabe
158 cuántas viviendas, pero de un piso te lo acabas así, pues ya, cuántas familias puedes
159 meter, cuantas casitas hiciste, 1500. Pues eso fue lo que... ya. Entonces, mínimo esta
160 idea de por lo menos triplicar o cuadruplicar con el desarrollo vertical y entonces
161 parece que esa es la esperanza, a medida que empieza a jalar esto, a medida que tú
162 puedes aumentar la densidad y tener más usuarios porque ya les vendes. De la
163 construcción no te escapas, pero la tierra la vendes cuatro veces, ese plus se puede
164 ir a dotar de servicios pues ahí se ganarían dos cosas por lo pronto, mayor densidad
165 y recursos para equipamiento. Falta la tercera que es buena ubicación, ahí el
166 problema es que vivimos en el mundo de la iniciativa privada, del mundo de lo
167 privado, y tú sabes que meterte con la propiedad privada en México es sagrada.
168 Entonces, para que puedas hacer tú algo imagínate expropia esto, lo otro, entonces
169 el gobierno no le quiere entrar a eso. Porque la otra es gobierno, a ver Infonavit
170 destínale, no hagas vivienda en 3 años, ponte a comprar tierra en buenas
171 condiciones para que luego...haber desarrollador vente ahí, este es el proyecto y lo
172 vas a equipar así. Bueno, ahí se podría, esa parte como, quien sabe y ellos siguen
173 teniendo su...No sé si tuviste oportunidad, pero lo que tienes que hacer la próxima
174 vez es rentar un helicóptero o un globo que sobrevuelas la ciudad de León, para que
175 veas que por todos lados te pierdes, ya no sabes. Yo que conocí la ciudad porque

176 estuve en una dependencia que tenía obligación y además la conozco porque aquí
 177 nací y todo ya hora me subo allá por San Juan Bosco me gusta subirme, meterme a
 178 donde voy a llegar de repente digo, hay Dios ahora sí. Más o menos soy orientado
 179 y ya llegas a lugares que y ahí las casitas y pues gente. Y uno esperando el autobús,
 180 el transporte que es lo único que, porque en el momento que ya no hay transporte
 181 pues ... al menos el transporte. La gente sube y baja y todo lo demás. Entonces, el
 182 esquema es bueno porque se destinan recursos anualmente sobre todo en las
 183 dependencias federales, muy importantes es un... eso tú lo puedes conseguir o
 184 puedes ver cuánto dinero está gastando el Infonavit anualmente, es una millonada.
 185 Ahora, el punto es que vuelva a tener el control porque es una dependencia que se
 186 ha hecho de lado, no puede ser. Pues para eso es más cómodo, somos una
 187 financiera, somos un banco. No, no, no, no puede ser así.

188 **Delia:** Y hay investigación que ha hecho y demás, pero realmente es muy difícil que
 189 toda esa investigación se aplique, está en un cajón.

190 **PVSC:** Hay muchísimos intereses, mira... construcción es una de las actividades que
 191 rápidamente levanta la economía. Entonces, la tienen que cuidar, la tienen que
 192 chiquear. Los desarrolladores, los maltratas y no voy a hacer vivienda, no espérate
 193 es que. Sí haz, aunque sea esta. Porque la industria de la construcción genera
 194 empleo. Mira es inmediato, acepta la mano de obra menos capacitada, si y genera
 195 muchos empleos indirectos. Ósea no solo es la construcción de la casa, son todos
 196 los insumos, todos lo que llega, todo lo que va a alrededor. Entonces, te bronqueas
 197 con ellos y ya no hay quien construya al gobierno tampoco le conviene. Entonces,
 198 esta así, siempre agarrado un poco por las... Si a mí se me hace ... esto de la vivienda
 199 vertical intraurbana, hace 30 años se hablaba de eso, hasta ahora, hasta que estalló
 200 el problema, hasta que tienen una situación, que dices ay wey. Dinero hubo, porque
 201 si no, no estarían contruidos esos desarrollos, pero haz de cuenta que así en esas
 202 condiciones. Que pueden poner remedio, a largo plazo puede ser que sí porque si
 203 poco a poco, pero siempre y cuando haya políticas de implementar. Ahora hay que
 204 volver a muchos desarrollos y sanarlos a ver que falta, no hay vías de comunicación
 205 a pues orale, esto lo otro. Vamos a poner equipamiento, vamos a... lo que ya no
 206 puedes hacer, es revertir la cuestión de la densidad, yo creo que no falta mucho,
 207 unas décadas, tal vez un par de décadas, menos. En donde algunos desarrollos de
 208 Infonavit se demuelan las casas, así. Toda esta parte que te la compramos, tu
 209 reubícate acá, y se sustituyan por... eso va a pasar Delia. Es decir no va a haber tierra,
 210 esa que está mal utilizada se tiene que reutilizar. Bueno, estas casitas tienen 25 años,
 211 pueden...pues sí, pero tenemos que cuadruplicar la densidad. Entonces, ese va a
 212 ser el punto más crítico, sabes que estamos tumbando todo porque fue un error.
 213 Todavía se sigue haciendo, bueno este concurso del IMUVI por eso me pareció bien
 214 porque antes que nada era la vivienda vertical por delante, creo que este hubo muy
 215 buenos proyectos. Algunos se salieron un poquito de escala, se desubicaron porque
 216 estaban haciendo vivienda más de clase media y además todavía se fueron, pero en
 217 general. A ti te tocó ver los finalistas, planteaban cosas interesantes y pues lo que
 218 no tiene remedio ahorita es el área disponible son verdaderamente pequeños, 60 m
 219 máximo. Ahí no se sabe qué hacer, ósea que pudieran crecer que no pudieran crecer.

220 Yo creo que va tener una mezcla que puede dar poco a poco y tener un porcentaje
221 de departamentitos que lleguen a 80 y tener otros, poquitos más que lleguen a 100
222 metros o 115 metros. La cosa es que, llega la pareja no hay problema, un hijo no hay
223 problema dos, pero llega un momento en el que... que haces, no acabas de pagar
224 el crédito, te falta 15 años pues si quiera tener la posibilidad de... se desocupo uno
225 acá, más grande y me puedo cambiar. Ósea tener ahí mismo porque te empiezas a
226 arraigar a un lugar y luego pues ahora vámonos a otro y más para allá que porque
227 parece que tiene una recamarita más. Es decir, el asunto de la flexibilidad en los
228 tamaños es algo que y bueno la gente dice... date de santos que estás teniendo una
229 vivienda, pero en muchos casos la gente la ...se muda. Claro, pues quiere decir que
230 tu situación económica mejoró eso significa que también hay que trabajar, pero hay
231 dos problemas más gruesos es lamentable. Bueno no lamentable, pero es paradójico
232 verdad que antes no había nada y la vivienda crecía de una manera totalmente
233 desordenada de acuerdo muy precaria, precaria se le inviertan recursos, pero ahora
234 esos recursos pues también eso bueno que se logró pues se le está viendo a otras
235 cosas. Tan es así que mucha gente prefiere regresarse a su vivienda toda, a una
236 vecindad donde estaban que irse a aquella casa por el cerro que ya dicen que es
237 mía, pero que digo. Entonces, que error tan grave y pues si crees que no hay dinero
238 pues no has podido hacer nada, pero hubo hiciste cosas que no funcionaron, está
239 canijo. Le ha costado trabajo al gobierno aceptar eso y una de las medidas eso esto
240 que te digo, pero falta mucho ahí. Ese es mi punto de vista con respecto a la vivienda
241 de interés social y al mecanismo que se ha tenido en México. En los últimos 30 años,
242 Infonavit es del '76, acaba de cumplir 40. A mí me toco, yo me acuerdo, yo me titulé
243 en el '71, me fui a Inglaterra, nos casamos en el '73. Me fui dos años '74 al '75 yo
244 regresé en el '76 era Echeverría presidente y era la gran novedad. Por fin se creó un
245 instituto, va a tener recursos tripartitas, por fin se le va a meter a la vivienda. Y
246 empezó muy bien si tú ves un poco la historia de los primeros desarrollos en el
247 estado de México, Cuautitlán Izcalli.... Pues aquello prometía, yo no digo que no
248 haya buenos desarrollos, Delia. Y finalmente pues a lo mejor se han ido asimilando,
249 pero si te va a arribita y lejitos y te sigues encontrando otro más para allá y vas y ves
250 que siguen haciendo más lejos. Ósea, tú dices bueno si aquí tienen problema pues
251 la necesidad probablemente haya gente que diga no, yo si ahí donde estoy por lo
252 menos acá, pero no se me hace justo. Pues porque a la persona para lo único que le
253 va a alcanzar en su vida o buena parte de su vida productiva es para pagar una
254 hipoteca a 25 años. Pues oye, si empieza a trabajar a los 20 años, y logra conseguir
255 un crédito por ahí siendo padre de familia a los veintitantos años pues el señor a los
256 50 años estará acabando de pagar eso. Y luego, pues ahora que ahora si ya véndelo
257 y que hay otro mejor pues sí. No más que otra hipoteca de 20 años, ósea yo sé que
258 todo esto se caí cuando te dicen que en México hay tantos miles de millones de
259 viviendas deficitarias y hay que construir. Pues sí, pero yo te lo digo es y ha sido
260 evidentemente un negocio inmobiliario muy productivo y yo creo que ahí es en gran
261 medida para mí que el gobierno no quiso hacer una labor más de conducción, de
262 dirección que pues eso es su obligación como gobierno. Ósea en otros países más
263 desarrollados te aseguro que a lo mejor en este mismo esquema no pasaría porque,

264 porque los desarrolladores tienen otra conciencia lo que tú que quieras. Sí harán
 265 dinero y fabrican vivienda, pero hay cosas que no se pueden saltar y aquí todo
 266 mundo se la salta. Después, yo me acuerdo, ahí en Desarrollo Urbano, oye y ahora
 267 a este como le vamos a dar acceso. No pues ahí vemos por donde y ahora quien la
 268 va a construir por lo menos háganselas en terracería y cosas así. Ya te imaginas, en
 269 México ha habido una gran ventaja, dos cosas que han ayudado muchísimo a los
 270 trabajadores. Una que el suministro eléctrico, la comisión federal de electricidad
 271 tiene cubierto el 98% del territorio. A la comisión dale, págale por lo que te cobra
 272 por llevarte el servicio que no es mucho que no es una cosa exorbitada, porque es
 273 posterío, línea y te pone la electricidad en la punta del cerro, entonces pues que
 274 problema y hay luz. Y el sistema de agua, bien y probablemente te va a cobrar más
 275 porque te va a decir es que yo, el colector. Entonces si logras pagar esas cosas
 276 pagando un terreno muy barato, pues ya la hiciste. Oye que el agua, que no te voy
 277 a poder dar, no pues bueno, me la das terciaria o yo hago cisterna y pongo. Pero ya
 278 la gente tiene agua y tiene el servicio de drenaje, más luz. Oye que la escuela, esa
 279 ya no es mi bronca, oye que esto, oye que lo otro.
 280 **Delia:** Se dan por bien servidos con luz y agua.
 281 **PVSC:** Es que dices, a es que estas personas no tienen capacidad más que para
 282 pagar eso, yo que quieres que haga. yo quisiera darles. Lo he oído en miles de
 283 lugares, ellos tienen todas sus justificaciones, yo quisiera darles algo mejor pero que
 284 quieres, no les da más que para esto. Entonces, eso no lo vas a resolver con gente
 285 que está tratando de hacer negocio, nunca van a ver completo el panorama. Ellos
 286 verán su parte, no, no, no imagínate. No te digo nombres porque no tiene caso, no
 287 conozco desarrollador aquí que haya hecho un... en los últimos, en las últimas
 288 décadas que le haya ido mal, al contrario. Ahora hasta los notarios, los notarios
 289 constaron este negocio y hay muchos notarios que se dedican, que andan haciendo
 290 vivienda porque se dan cuenta perfectamente, como es el asunto y los créditos, la
 291 escrituración. No pues a ver, cualquiera puede promover, cualquiera llega al
 292 Infonavit, no tienes que ser urbanista, ni ingeniero, ni arquitecto. Tú tienes el apoyo
 293 y dices aquí está lo que sea, pero si eres abogado, si eres contador o simplemente
 294 eres una persona empresaria aquí está mi terreno tengo tanto disponible perfecto.
 295 Ahí te dan tu posible demanda de usuarios y órale. Bueno, no pues no sé si esto ya
 296 lo tengas ahí cubierto y más o menos explorado, pero yo bueno a mí me parece y
 297 me da gusto en este asunto de la densidad se esté trabajando. Yo sé que a muchos
 298 usuarios les va a costar trabajo, sobre todo porque que bien, pero yo vivo en el
 299 último nivel arriba y pues las escaleras que no van a poder tener elevador y la
 300 convivencia es más difícil porque el de arriba no para de hacerme ruido. Si, tiene sus
 301 problemas, pero que otra salida pues es que no puedes. Está resultando peor al
 302 menos viviendo así podrías tener más completo tu modo de vida. En cambio, de
 303 otro modo ahí está tu casita, pero pues ni así la quiere pues, aunque no tengas un
 304 vecino arriba, aunque no tengas escaleras, es una situación compleja. No es
 305 tampoco tan fácil, pero yo pienso que al menos se está replanteando, pero tuvo que
 306 llegar el problema a una situación muy, muy crítica. 5 millones de vivienda, es decir
 307 que hace el Infonavit en 8 o 10 años y pensar que 5 millones estaban rechazadas,

308 abandonadas, vandalizadas. Oye, ah pues algo está saliendo muy mal por eso los
309 llamaron a cuentas y dijeron, momento y frenaron. Y entonces pues los que estaban
310 esperando seguirle con todo, los grandes desarrolladores pues quebraron. El
311 gobierno le ha de haber ayudados de algún modo pues, pero esperemos que se
312 pueda mejorar. Hay otros programas, ya nada más para cerrar, y eso se me hace que
313 tiene mucha vigencia y que yo los implementaría como compra a terceros,
314 ampliación, compra del lugar donde estás viviendo cuando se puede a terceros, que
315 antes no le destinaban recursos. Yo creo que eso hay que hacer. Es que mira muchas
316 gentes dicen que yo estoy aquí en esta casita está un poquito más amplia, o esta
317 mejorcita o mejor ubicada y el señor me la vende. Infonavit dame un crédito para
318 comprársela, el... no, no allá esta tu casa que no sé qué, estás en la lista. Ahora están
319 dando más facilidades, mira yo ya tengo algo aquí, pero son dos cuartos, pero podría
320 yo ampliar, pues ahí está tu crédito aplícalo ahí. Esa línea habría que fomentarla, otra
321 cosa que yo fomentaría pero que yo sé que es más difícil es y ahí tal vez tengan que
322 empezar por comprar reserva es meterse a los centros urbanos. Imagínate en el
323 barrio que muchos de esos predios, que bueno habría que sanearlos, no sé qué
324 fueron las cortidurías y que se han quedado como galerones, como ahí los ves. Son
325 unos terrenazos porque muchas se salieron y dejaron los esqueletos o todo eso ahí
326 podrían salir torrecitas de departamentos con áreas comunes y si tienes un acceso.
327 Que así eran los cortidores empezaban, les iba bien le compraban a este de acá
328 porque se los vendía y luego querían este, pero ese no se lo vendían, pero les vendía
329 el de atrás son laberintos, pero para vivienda perfectamente. Imagínate cuanta gente
330 no quisiera, donde preferirías comprar en Villas de San Juan que hay unos edificitos
331 o en un edificito aquí en el Barrio. No pues aquí en el barrio, porque yo trabajo aquí,
332 yo tengo que venir para acá, ósea densificar la mancha urbana, pero ahí la bronca
333 está en que es el círculo que no se desata, la tierra. No pues a mí me la venden muy
334 cara porque saben que yo voy a hacer negocio, municipio tu cómprala y tú me la
335 vendes. Municipio no tengo recursos, los recursos son del Infonavit. El Infonavit debe
336 de tener una cantidad muy importante destinada a banco de tierra, a la compra de
337 reservas porque entonces sin luces. Vente desarrollador, oye no me das trabajo que
338 espérate allá no. Mitra no me sale que no sé qué, va a subsidiarse de algún modo,
339 pero metete aquí y veras, te aseguro que empezarían a mejorar muchas cosas, pues
340 es lo que te puedo decir Delia porque ya es hora...

1 Interview 7 - Private Sector D (PVSD) / Inhabitant A (IA)

2 **Transcripción**

3 **Fecha:** 14 de abril del 2018

4 **Lugar:** Desarrollo Cañada del Real. León, Guanajuato

5 **Duración:** 00:53:11

6

7 **PVSD:** Medir su capital social, su grado de confianza que tanta confianza tenía con
8 las autoridades, que tanta, que tipo de reacciones él tendría según la situación. Por
9 ejemplo, que una persona este tirando basura, tirando agua. No, esas cosas las
10 mediamos, se están midiendo y este a partir de ahí empezamos a detectar que no
11 era suficiente...este... Entonces después me empecé a aplicar en temas económicos,
12 en temas ambientales, aquí no había ningún árbol. Todos los árboles que ves, los
13 planta os en su momento con la gente. Cada temporada de lluvia juntábamos entre
14 100 a 200 árboles, logramos plantar 1400 árboles en ocho años. Y la verdad es que
15 cambio bastante. Hay más pajaritos hay muchos detalles, el clima es fresco y demás.
16 Pero todo con la acción participativa, con la gente. Vimos que no era suficiente la
17 primera encuesta. Nos metimos en la parte económica, ambiental, etc. Y le pido a la
18 empresa (Floper) que no puedo ir solo, necesito más gente. Entonces, empezamos
19 a contratar una chica de trabajo social, otra de desarrollo regional, un chico de
20 deportes. Fue mi primera etapa con este tipo de trabajo. Luego observamos que
21 había mucha mamá joven o papá, también parte de los papás de aquí andan entre
22 los 24 y 38 años, este es como mi rango de edades de la primera generación. Pues
23 papás muy jóvenes y de ahí viene la necesidad de la guardería y luego sale el
24 programa de Infonavit y aprovechamos y entramos con el plan de la guardería.
25 Entonces que hacía la trabajadora social, ella me ayudaba a estar con la gente
26 realizando dinámicas que tuvieran que ver con convivencia que ayudara a mejorar la
27 relaciones desde lo familiar hasta lo vecinal y eso fue lo último que empezamos a
28 trabajar más de lo familiar a lo vecinal. Las familias y todavía traen tantos problemas,
29 tantos problemas que, si no se logran resolver, difícilmente va a ver por su
30 comunidad. Es como el espejo, si la gente vive en situaciones de alcoholismo, de
31 violencia, drogas y demás se refleja en el entorno. Entonces, si observas parecería
32 que aquí no tenemos problemas, pero todas las familias tienen tantos problemas.
33 Pero lo que ayudo fue hacer mucha actividad, actividad enfocada según al tipo de
34 necesidades de la gente. Después con la chica de desarrollo regional empezamos a
35 detonar proyectos más como proyectos productivos que tuviera que ver con la
36 economía. Entonces, fue proyectos productivos, bolsa de trabajo, capacitaciones
37 para una entrevista laboral, no ese tipo de cosas nos empezamos a meter ya
38 teníamos lo del trabajo social para realizar actividades para mejorar la relación
39 familiar, vecinal. Y luego creamos la barra infantil, la barra infantil empezó porque
40 teníamos un grupo como de 20 niñas que siempre venían a la oficina y nos pedían
41 una pelota o algo, no. Entonces que empezamos a comprar que pelotitas, aros y
42 demás. Y este, y vimos, tuvimos la necesidad de generar un bloque tanto en la
43 mañana como en la tarde, de dos horas cada bloque, de lunes a viernes de realizar

44 las actividades ya enfocadas a las conductas pro-sociales o valores, no. Y de ahí surge
 45 esto, entonces el primer proyecto que hicimos....

46 **IA:** Es que ven la camioneta.

47 **Delia:** ¿Está bien si grabo la conversación?

48 **PVSD:** Claro, y tú me dices donde no entiendas y (Interrupción)

49 **Delia:** Si está bien, no te preocupes.

50 **PVSD:** Yo soy bien enredoso, muy enredoso y me apasiona demasiado, ese es el
 51 problema que tengo, verdad Josef (Interrupción)

52 Estábamos en...

53 **Delia:** Lo de la barra infantil

54 **PVSD:** Si, la barra infantil, está el grupo de niñas. Ah entonces el primer proyecto
 55 que detonamos fue un proyecto ecológico donde las chicas mismas escogieron
 56 nombre. Y el nombre fue 'El Mundo que yo quiero' ganó una chica que se llama
 57 Fernanda de la Torre Uno. Era una nena... ¿Cómo cuantos años tendría?

58 **Esposa:** Todas esas niñas tenían como seis años...pequeñitas, ¿verdad? Ellas y
 59 después siguen las de cuatro añitos. Después de ellas vinieron los hermanitos y ahora
 60 la niña que viste a Dany, ella venía con su hermanita con su hermana, que ahora ya
 61 es una señorita de prepa...

62 **PVSD:** Ayuda mucho eso... Fernanda pone ese nombre, se junta un buen grupo y
 63 nos metemos a un concurso con el municipio, que era ser como vigilantes ecológicos
 64 y del agua. Hicieron un buen trabajo y se ganaron el premio las chicas. La empresa
 65 vio, que pudimos demostrar que valía la pena, invertirle a más personas que hicieran
 66 actividades que tuviéramos un enfoque un poco más claro referente a la vivienda y
 67 a los usos de los espacios. De ahí entonces empezamos a meter más actividades.
 68 Entonces, la primera hora de la barra infantil era el club de tareas. El club de tareas
 69 era ayudarles en cosas de matemáticas, español, ciencias sociales, y luego la
 70 segunda hora era para gratificarles. Tuvimos temporadas, por ejemplo, de karate,
 71 de cómo le llaman, el box...que era exactamente...

72 **Delia:** ¿Kickboxing?

73 **PVSD:** Kickboxing, la cosa es que le ponen su costal. La idea era empezar a pegar
 74 como debe de ser, patadas y demás. Algo así, ¿verdad... tuvimos eso, tuvimos
 75 bicicleta. Se les dio bicicleta, pero bicicleta lo tuvimos que parar porque no todos
 76 tenían bicicleta. Se juntaba mucha chaviza, y los que traían bici daban sus recorridos
 77 con el chico que daba las clases, Eric y otros iban corriendo detrás y eso como que
 78 no, pobrecitos. Intentamos buscar apoyo de bicis, pero todavía no hacíamos mucho
 79 ruido, no nos conocía mucha gente. Entonces tuvimos que declinar eso de la bici.
 80 Tuvimos temporada de huertos, tuvimos temporadas de que más ¿Josef?

81 **Esposa:** El cine

82 **PVSD:** El cineclub, teníamos cineclub poníamos películas al aire libre en los edificios.
 83 Pero por cuestiones de reglamento nos tuvimos que reubicar aquí en el centro de
 84 acopio. Porque decíamos que no se tenía que hacer mucho ruido. ¿no? Nosotros
 85 poníamos las bocinas con el cine.

86 **IA:** Venía mucho también los de las patrullas estas

87 **PVSD:** Prevención del delito, los preventólogos daban clases de prevención. Con
88 instituciones de gobierno, tenemos una alianza como con 45 instituciones. Viene
89 SAPAL a veces y da clases de cuidado del agua. Control y rescate animal, cuidado
90 de las mascotas o exhibiciones. Ha venido protección civil, jornadas de limpieza...las
91 jornadas era traíamos al CIO, traía sus telescopios y era para ver los planetas, etc.
92 pero hacíamos también tocadas. El primer festival que hicimos fue referente en la
93 lucha contra el sida, duro doce horas, estaban tocando grupos en vivo. Vinieron
94 gente del sector salud, dieron pláticas, dieron un montón de preservativos. Ósea,
95 ferias de salud se organizaron siete u ocho creo, más o menos. Ferias de seguridad,
96 se organizaron también en cada feria metemos cuestiones de empleo. Siempre el
97 empleo porque lo ocupa mucho la gente. Aquí en banco de alimentos funciona
98 todos los lunes. De la barra infantil volviendo se queda la orquesta, hay clases de
99 fútbol, hay de inglés, manualidades, arte. En el de arte. Me ayudaba mucho mi
100 esposa, el de arte me encanto porque los chiquitos empezaron a generar mucha
101 lealtad. Es mucho estrés vivir en este tipo de vivienda de repente, por las reglas de
102 que no corran en las escaleras o no hagan esto, pero venían acá. En el arte les daban
103 chance de mancharse como quisieran, de experimentar con muchos materiales y
104 demás y los chiquitos empezaron a agarrar un cariño especial. Entonces, de repente
105 llegaba alguien ponía el nombre en su pared y rayaban. Y los chavitos venían y nos
106 decían quién era, entonces ya llegábamos con el chavito que lo hizo, platicábamos
107 con los papás, pero ya no lo volvía a hacer. Porque el chiste del grafiti es que nunca
108 te descubran quien fue ¿no? Eso fue lo que nos ayudó muchísimo en ese taller, los
109 chiquitos se desestresaban, se comportaban. Por ejemplo, íbamos a los museos
110 porque siempre los llevábamos a museos a algún lugar fuera de Cañada del Real y
111 luego estaban otros grupos de niños y veían eso niños ya más controlados, más
112 educados, más atentos, más participativos. Pero porque aquí de alguna manera se
113 les iba moldeando en ese tipo de cuestiones. Esas son las cosas que nos ayudaron
114 en la barra infantil. Sigue la barra infantil pero ya con otro matiz porque ahora es el
115 consejo el que esta apenas estructurando su forma de cómo van a continuar con esta
116 idea. Y sigue esta parte de La Salle que nos está ayudando bastante, grupo Auge de
117 alguna manera de las actividades. Eso es referente a la barra infantil para los niños y
118 jóvenes. Con los adultos empezamos a detonar campañas de limpia, campañas de
119 forestación. Las campañas de limpia con los representantes, de repente yo les decía
120 oye Manuel esta semana vamos a limpiar el sábado. Y a veces nos pedían apoyo que
121 la escoba o que...aquí teníamos la herramienta. Entonces, las prestamos para que
122 puedan hacer su labor de limpieza o cortar pasto y demás. Tuvimos una temporada
123 donde empezamos a trabajar con los adultos líderes, en esa temporada mi hermano
124 me ayudo bastante. Él es psicólogo, terapeuta y empezamos a aplicar lo que....
125 ¿Cómo se llama, Ali en lo que trabajaba Luis? ...Aplicaba el un concepto... sistémico,
126 él es sistémico. Entonces combinamos la acción participativa con la parte sistémica.
127 Es decir, de repente había ciertos líderes que trabajaban a buen ritmo, de repente
128 dejaban de participar y entonces, lo que mucha gente comúnmente decía, 'no pues
129 ya le sacó' o 'no tenía interés por la comunidad'. Esas cosas negativas que uno
130 piensa, empezamos a trabajar esa parte sistémica y observamos otra cosa. En

131 realidad, es que la gente trae una dinámica de la vivienda de interés social muy
132 sacrificada. Porque son de la gente que tiene el salario más bajo. A la hora de adquirir
133 una vivienda de este tipo, estás hablando que el común denominador de esta gente
134 anda sobre 4,800 a 6,000 pesos lo que ganan mensualmente. Pero ellos nunca se
135 pusieron a pensar que cuando adquirieran la vivienda pues les iban a descontar por
136 parte del Infonavit. Y luego, la lejanía de su trabajo implicaba a veces pagar dos o
137 hasta tres transportes para llegar a su trabajo. Y luego, pagar la luz y luego pagar el
138 agua. Y que algunos se hicieron de muebles nuevos, se metieron en créditos de
139 pagos chiquitos que son pagos que nunca terminas de pagar. ¿verdad?

140 **IA:** También

141 **PVSD:** Este empiezan a generarse otros tipos de problemas económicos que les
142 empieza a mermar la dinámica de participar, de ver a su comunidad. Entonces, de
143 repente dejó de participar, pero porque perdió el empleo, la persona. Entonces, la
144 persona no se iba a preocupar porque estuviera bien barrido sino porque tenía que
145 buscar que darle de comer a esta gente a su gente. ¿Qué haces allí? No los puedes
146 obligar. Problemas entre matrimonios.

147 **Delia:** Lo que estabas diciendo, lo de...

148 **PVSD:** Sí, se están divorciando porque es muy alcohólico el señor, la señora tiene
149 problemas de histeria, los hijos ya algunos andan en rollos de las drogas. Entonces,
150 esas cosas que realmente no estaban diseñadas en el proyecto original. Entonces, a
151 la hora de meter esta parte sistémica era atender a los líderes, darle una terapia y
152 empezar a entender que por ejemplo desde los niños, inteligencias múltiples por
153 ejemplo para mejorar la forma de aprendizaje. Y con los adultos, era ver qué cosas
154 de su persona emocional que le estaban afectando que no lograban compensar o
155 motivarlo a hacer ciertas cosas. Entonces, empezó a tener un buen ritmo con los
156 representantes. Ósea como que hubo ya más buena vibra, mucha acción y demás.

157 **Delia:** Y todo esto se sigue llevando a cabo o ¿ya no?

158 **PVSD:** No ya no, ya no, porque empieza a haber otro fenómeno en la colonia. Ya te
159 estoy hablando de que ya llevamos como en el quinto, sexto año, más o menos. De
160 hecho, nosotros teníamos que habernos salido en el quinto año, si se hubiera
161 consolidado este fraccionamiento en cinco años como estaba planeado. Ese era
162 nuestro tiempo de salirnos, más tiempo en realidad ya hablando en cuestiones de
163 teoría de grupos o como gantes externos, ya es malo. Después te vuelves como
164 tóxico el estar allí porque haces dependiente a la gente local en ese sentido. La
165 gente debe tomar las riendas y darle continuidad a esto, duramos mucho tiempo,
166 pero por el atraso de venta de vivienda de la forma de cómo se estaba vendiendo.
167 Y luego ya nos empezaba a llegar la generación de los renteros porque antes era el
168 propietario, pero el propietario era controlable. El venía por un porque, el estimaba
169 su vivienda, pero empiezan los primeros renteros y empieza a haber problemas.
170 Problemas de qué pues a ellos les vale un cacahuete si cuidan o no la vivienda, si
171 respetan las reglas o no. A ellos no se les aplicaba la encuesta inicial, la encuesta
172 inicial de alguna manera nos ayudaba a que entendieran que hay reglas y se les daba
173 un reglamento, el reglamento interno del conjunto habitacional. Entonces,
174 empezaron los renteros y ellos empezaron a generar mucho ruido por la gente que

175 hasta en ese momento se comportaba. Por ejemplo, hicimos cosas que yo creo que
176 nunca imaginamos que se pudieran suceder, controlábamos el tipo de protecciones
177 que deberían de poner las personas, por ejemplo. Tienen que ser así, si no es así de
178 este modelo no puedes hacer de otro tipo y la gente respetaba, Delia. Y si tú te
179 pones a pensar, bueno quien eres tú para condicionar a la gente, de que lo hagan
180 de esa manera. Nosotros pensando en la idea de la plusvalía, de que cuidaran la
181 fachada, el formato de la vivienda. Sí tú te pones a pensar en realidad tú no puedes
182 hacer eso. Digo, es tu propiedad ya tu como quieras puedes modificarla como
183 quieras siempre y cuando no afecte a la otra esa es la situación. Ya en los renteros,
184 empiezan a romper reglas y para ese tiempo se empezó a crearse un programa de
185 los oficiales de mediación en León. Y fue cuando los empezamos a invitar y
186 empezaron a ayudarnos a controlar de alguna manera estos renteros y las pocas
187 gentes de propietarios que ya no querían respetar. Eso ayudo bastante, pero de
188 repente empieza a llegar el momento que sale uno que le vale gorro y a la hora de
189 aplicarles la ley... ¿qué crees? No existe tal ley por eso te decía de lo que acaba de
190 sacar el IMUVI, eso era lo que nos hacía falta. Todavía nos hace falta.

191 **Delia:** ¿Lo saco a nivel municipal o estatal?

192 **PVSD:** Es municipal

193 **Delia:** La ley de convivencia

194 **PVSD:** De aquí de León, como procurador social si lo quieres ver así. Como el
195 administrador que se va a encargar de normar las malas acciones de los vecinos en
196 vivienda condominal. Lo que sí hay en el estado, que se hizo en el 2014 fue el cambio
197 del reglamento del régimen en condominio a nivel estatal, eso sí se cambió, pero él
198 hablaba que los administradores municipales se iban a encargar de ejecutar las
199 sanciones que eran de un salario a 300 salarios mínimos casi 17,000 pesos como el
200 monto máximo de una sanción. Pero todavía estamos en pañales porque el actor
201 que en este caso dice ser el IMUVI todavía no tiene bien reglamentado como va a
202 aplicar esas sanciones. Ya tiene la regla, ya tiene el diseño de esta, apenas fuimos
203 hace un mes precisamente

204 **Delia:** ¿Ósea está en proceso?

205 **PVSD:** Vamos atrasados, el no tener esa regla clara de cómo sancionar a la gente las
206 cosas se te empiezan a ir de las manos porque la gente lo que menos quiere es vivir
207 con normas. Quiere vivir en libertad entonces que tipos de problemas son los que
208 se nos van dando los comunes. El problema del ruido, el problema de las mascotas
209 que unos los dejan en los balcones. Le hablamos a salud municipal, vienen y te dicen,
210 no tarda mucho este dejan el problema. La primera multa duro seis meses el proceso
211 para que lo multaran es muy cansado y no siempre quieren. Todo lo ven normal, no
212 puede ser el animal está amarrado, le da todo el sol, esta todo flaco y no come y
213 dices que es normal. No ese tipo de cosas que te empiezan a mermar en cuanto a
214 confianza. Acuérdate que el proyecto original era capital social y su base es la
215 confianza si yo empiezo a generar desconfianza, la gente empieza a perder
216 credibilidad. Vienen esas partes que nos empiezan a mermar las actividades que
217 venimos haciendo y empezamos a tener conflictos severos ya en cuanto al uso del
218 espacio de la vivienda, los espacios comunes. Luego, viene también justicia

219 alternativa pero también tienes que pagar, se vuelve un tema burocrático muy difícil
220 y eso también termina. Luego de dos años a la fecha, no sé cómo ves visto a nuestro
221 país, pero el narcomenudeo se ha disparado de una manera incontrolable.
222 **Delia:** ¿Tienen mucho problema aquí de narcomenudeo?
223 **PVSD:** En todo el sector 'La Joya' y en todo León.
224 **IA:** Lleno
225 **PVSD:** Ahorita, León está atrapado, ósea no quiere decir que tiene broncas con 'el
226 Cártel Jalisco Nueva Generación' que es el que tenemos en esta zona. Peleándose
227 con el de 'Michoacán' y en León se formó otro cártel que es 'Unidos León' o 'León
228 Unidos', me parece que son puros malandros nativos locales de León. Todos esos
229 se están planeando las plazas, distribuyendo mucho cristal, es la droga más
230 económica que hemos visto y que hemos descubierto lugares de los departamentos
231 donde la hacen. Así como ves a Don José, así como me ves a mi hemos ido con la
232 policía municipal, estatal, federal, al ministerio público. Hemos hablado con el
233 gobernador, hemos hablado con el alcalde, han venido dos directores de policía
234 aquí a Cañada del Real, nos han mandado a la policía montada que la de bicicleta y
235 etc. Y los malandros allí siguen. Los agarran y al día siguiente salen, la gente misma
236 los ha denunciado y ya no procede.
237 **IA:** No procede.
238 **PVSD:** Y optan ya no meterse eso Delia es lo que está pegando a todo lo que
239 estuvimos haciendo.
240 **Delia:** ¿Es lo que está degenerando?
241 **IA:** Ellos si nos pueden atacar, pero si uno ataca al malandro hay si procede. Es lo
242 que nos dan a entender.
243 **PVSD:** Entonces, la misma autoridad está destruyendo las pocas cosas buenas que
244 hay en todo, por lo menos en el municipio de León porque no está resolviendo la
245 delincuencia. Está pesado, muy pesado, muy pesado y sin embargo aquí seguimos.
246 Aquí seguimos, la gente no pierde la fe sigue trabajando. Tenemos gente muy
247 grillera que para todo le ve cosas negativas, del hecho de plantar un árbol lo ven
248 malo. El hecho de que hagamos actividades, lo ven mal porque piensan es que mejor
249 resuelve lo de los rateros, pero como le explicamos a esta gente que no es nuestra
250 competencia. No somos autoridad, somos facilitadores de actividades culturales
251 sociales de convivencia. Y el gobierno no te ayuda en eso.
252 **Delia:** y en todo esto, ¿Grupo Floper estaba involucrado?
253 **PVSD:** Está involucrado, todavía me sigue manteniendo. Y todavía seguimos
254 viniendo a visitar a [REDACTED]. Ya terminamos de vender, pero aquí estamos. Estamos
255 de metiches. Y seguimos porque tenemos fe de que esto va a cambiar ósea. Por
256 ejemplo, ves a [REDACTED] que trae un grupo de niños, de chavos... la verdad es que lo
257 admiro porque está destinando tiempo a un grupo de chavos que nadie le destinaba
258 nada de tiempo. Chavos que se dedicaban a drogar y a robar, el mismo te lo dijo.
259 Nosotros vimos eso, que entre más ocio en una comunidad pues más desmadre va
260 a haber. Por eso entre más actividades estemos involucrando a la gente en todas las
261 edades menor posibilidad vas a tener de desmadres, pero necesitas mucho la
262 autoridad. El apoyo del gobierno si lo tenemos, lo tenemos en todas las

263 modalidades, pero en programas sociales, culturales, educativos y demás. Pero en
 264 la ejecución de la justicia no tenemos el apoyo del municipio.

265 **Delia:** Y eso es lo que les ha generado, muchos problemas...

266 **PVSD:** Te descompone, porque la gente ...

267 **Delia:** ¿No confía?

268 **PVSD:** Busca una solución pierde confianza

269 **Delia:** Es lo que dices de capital social se pierde...

270 **PVSD:** Sí, vas quebrando esos lazos de confianza porque esto era un apoyo mutuo,
 271 pero de repente ven que tu no les resuelves algo pues ya no me estas apoyando.

272 ¿Por qué te voy a apoyar? Está complicado muy complicado

273 **Delia:** Si bastante, y aparte porque es un desarrollo bastante grande.

274 **PVSD:** Es una bomba de tiempo, si no se cuida esto va a ser el problema de las
 275 Joyas. Puede ser un tipo Hilamas, un Buenos Aires, Los Ángeles, Parque de Jerez,
 276 Parques La Noria todas esas colonias tuvieron su tiempo también. De diferentes
 277 maneras, pero como no ha habido esa supervisión o atención por parte del gobierno.
 278 Pues obviamente se va perdiendo.

279 **Delia:** Claro...

280 **PVSD:** Se va perdiendo

281 **Delia:** Y bueno regresando, esas preguntas ya te las hice, pero para tenerlas
 282 grabadas ¿Por qué crees que la empresa decidió que era importante hacer esto del
 283 desarrollo social?

284 **PVSD:** Tenía resuelto el proyecto arquitectónico, pero no lo social porque ya veía en
 285 su proyecto anterior, Observatorio Dos que se les fue muy rápido. Lo deterioraron
 286 demasiado rápido y eso fue lo que les empezó a preocupar. Aquí no alcanzamos
 287 esos márgenes de deterioro, pero allí va, muy mínimo, pero ahí va. Por este tema
 288 que te digo, no hay ese apoyo del gobierno, esas es la gran diferencia.

289 **Delia:** Y todo también fue ¿por qué el arquitecto Marcos se involucró?

290 **PVSD:** Le dio otra visión, le dio un sentido humano. Un sentido humano, el ingeniero
 291 Oscar Flores captó, porque es muy inteligente ese señor, muy estratega es muy
 292 influyente en la ciudad de León. Tiene mucha visión, pero le faltaba ese toque y ese
 293 toque se lo dio el arquitecto Marcos y esto. Y seguimos porque ahora en Jacinto
 294 López, el otro proyecto que tenemos adelante. Le vamos a dar esa parte que nos
 295 faltó, que aprendimos con la gente de Cañada para evitar que tuviéramos esos
 296 riesgos.

297 **Delia:** ¿Hacerlo desde el principio?

298 **PVSD:** Sí desde un principio, hacerlo más interdisciplinario, cuidar más el aspecto de
 299 la ciudad es lo que más busca la gente. Por ejemplo, nosotros no teníamos malla
 300 alrededor del fraccionamiento. Duramos yo creo como tres o cuatro años sin malla.
 301 No nos robaban, nada de eso, Delia. Porque no había esa inseguridad que se está
 302 viviendo actualmente, teníamos el problema que había... Aquí hay mucho
 303 pepenador, la gente subsiste mucho de la pepena con eso compra la tortilla y
 304 demás. Pero ahorita con el tema del narcomenudeo la cosa ha tomado otro matiz.
 305 Otra cosa que cambio, que también es ahí donde tú puedes pensar que la gente
 306 como Horacio Guerrero que está en el Instituto de Planeación que no pueden

307 proyectar, el rollo de cambiar el uso de suelo o La Ley de Ordenamiento Territorial
308 debe de hacerse un buen análisis primero aquí antes era una zona ejidal de zona
309 irregular. Es un tipo de gente, las peleas de aquí siempre ha estigmatizado que son
310 gente muy violenta...

311 **Delia:** ¿Por el problema ejidal?

312 **PVSD:** Que hay mucha tierra, etc..... Nosotros mismos como ciudadanos hemos
313 etiquetado negativamente a las Joyas. Entonces ejidal e irregular

314 **Delia:** ¿Y violencia?

315 **PVSD:** El tipo de violencia que se generaba era una violencia pasiva en realidad
316 porque era pura pedrada y palos. Peor empiezan a llegar los fraccionamientos
317 nuevos y traemos gente de Chapalita, Diez de Mayo, Cerrito de Jerez y de otras
318 colonias conflictivas.

319 **IA:** Las Hilamas

320 **PVSD:** etc. Entonces estos chavos empiezan a juntarse con los chavos de zonas
321 rulares, zonas irregulares

322 **Delia:** Urbanas

323 **PVSD:** Entonces se va gestando otro tipo de pandilleros ya más sofisticados.

324 **Delia:** ¿Más organizados?

325 **PVSD:** Antes, ahora traen cuchillos, más organizados, más complejos. Traen
326 cuchillos, algunos traen pistolas, otros usan molotov ¿no?... Ahora ya este... hacen
327 secuestros, matan por 500 pesos. Roban por 3,000 pesos un carro. Ya están más
328 profesionalizados la delincuencia.

329 **Delia:** ¿Y cómo cuándo empezaron?

330 **PVSD:** ¿A cómo eran cuando empezaron? no teníamos robos nada.

331 **Delia:** ¿Y ahora ya tienen que enmallar todo?

332 **PVSD:** Después se tuvo que enmallar

333 **Delia:** Y esos problemas cuando empezaron, cuando empezaron a notar un cambio
334 grande en el desarrollo

335 **IA:** ¿de la delincuencia? Pues ya que será, ya unos dos años

336 **PVSD:** Dos años para acá

337 **Delia:** Entonces, ¿no tenían nada de problemas?

338 **IA:** No, no había nada ni que pintaran los departamentos, grafiteado y ni se robaban
339 nada todo dejaban bicicletas en sus lugares. Pero ya de hace como de dos años,
340 más o menos dos años empezaron ya bien los grupos de... a robarse los tanques de
341 gas, a robarse todo. Eso es lo que empezó y ahorita ya está más fuerte. Ya, por
342 ejemplo, ahorita se roban el cable de los postes dejan ya el fraccionamiento sin luz.

343 **PVSD:** Sin alumbrado eso es en toda La Joya. En la Jacinto López, lo mismo. Roban
344 los cables de los alumbrados, pero para facilitar el robo.

345 **IA:** Fíjate que estando allá y todavía esta solo

346 **PVSD:** Y está solo ósea está solo. Todavía no sé qué va a pasar Delia si la autoridad
347 no toma bien esto como debe de ser.

348 **Delia:** ¿Y grupo Floper ha hecho algo para cambiar eso?

349 **PVSD:** Presionar a la autoridad ahí si me consta mucho de hecho el que haya venido
350 dos directores es porque Floper influyó. Habido sesiones de ayuntamiento y hemos

351 intervenido y hemos puesto nuestro problema. Hemos ido a congresos, a foros,
 352 expuesto nuestra situación en el IMUVI expusimos nuestra situación.

353 **Delia:** ¿Y cual fue la respuesta del IMUVI?

354 **PVSD:** Por ejemplo, del IMUVI, dice si te entendemos y vamos a dar esta salida y
 355 todo eso. ¿Pues cuándo? ¿no?

356 **IA:** Gallardo la de desarrollo urbano que dijo que también cuando vio en las
 357 solicitudes que venía lo de la delincuencia.

358 **PVSD:** Así y que ella también y va a estar hablando...

359 **IA:** Iba a estar hablando con los directores de policía.

360 **Delia:** ¿Teresita Gallardo?

361 **PVSD:** Teresita Gallardo, así es. Con ella ahorita estamos viendo que el alumbrado
 362 lo acepte el municipio porque es un régimen de condominio. Y por ley es obligación
 363 de los condóminos pagar el consumo del alumbrado. Es muy diferente una colonia
 364 que está municipalizada como La Fragua. Aquí no, aquí nada más se pudo
 365 municipalizar el bulevar, pero se hizo así para que pudiera entrar el camión, el camión
 366 recogedor de basura, el mantenimiento por parte del municipio, tenemos una
 367 persona que barre, ese tipo de cosas. Pero adentro no pueden entrar por el régimen
 368 de condominio y me parece muy absurdo porque pagan predial, pagan la luz, pagan
 369 el agua y ahí vienen sus impuestos. Ahí Teresita... habló con el alcalde primero se le
 370 pidió que interviniera en ayudarnos a aceptar el alumbrado en Cañada del Real por
 371 ser un régimen de condominio. Entonces, estás rompiendo normas de ellos mismos.

372 **Delia:** Entonces, ¿el régimen de condominio de alguna u otra manera afecta al
 373 desarrollo?

374 **PVSD:** Afecta este tipo de vivienda de interés social.

375 **IA:** ahora lo que se podía hacer es ir con toda la comunidad a que renuncien a ese
 376 régimen.

377 **PVSD:** Que es lo que van a hacer.

378 **IA:** Y es lo que se va a hacer

379 **Delia:** Entonces, ¿qué procede?

380 **PVSD:** Ellos van a aceptar el alumbrado

381 **IA:** Para que puedan entrar a los pasillos a todo a mantenimiento, a banquetas,
 382 lámparas a todo, pero se tiene que cambiar

383 **PVSD:** Que les conviene

384 **IA:** Que la gente nos firme para cambiar el...

385 **Delia:** A renunciar al régimen de condominios

386 **PVSD:** Entonces pierden su parte privativa o...

387 **IA:** que nos acepten así

388 **Delia:** Entonces, sería mejor de alguna u otra manera, alejarse completo de régimen
 389 y si entra está nueva ley de convivencia se supone que puede que ayude a mejorar
 390 el desarrollo, ¿no?

391 **PVSD:** Porque se supone que ellos estarían interviniendo por lo menos en cuestiones
 392 de mantenimiento de las vías públicas. Ahora ya va a ser pública en vez de comunes.
 393 Pero lo que más nos interesa es el alumbrado ...

394 **IA:** Si porque no se va a pagar, la gente no va a querer.

395 **PVSD:** Y en todo eso Floper nos está apoyando, por ejemplo, la piedra que viste allá
 396 yo la estoy consiguiendo con Floper. La pintura para los contenedores, con Floper
 397 **IA:** También.

398 **PVSD:** O a veces otras personas nos ayudan. Bueno, los regalos del año pasado, no
 399 este año en reyes. Lo que hicimos fue con grupos de Estados Unidos otro tanto de
 400 una fundación que se llama Editras conseguimos como padrinos y nos ayudaron a
 401 juntar casi 700 juguetes o regalos para los chiquitos. Porque también hay vinculación
 402 con las organizaciones...

403 **Delia:** Y todo esto, ahora que ya están teniendo problemas, pero cuando no los
 404 tenían tanto, Grupo Floper se dio cuenta que, si tenían un sentido más como un
 405 sentido de comunidad en el desarrollo del alguna u otra cierta manera beneficiaba
 406 tanto al Grupo Floper como el desarrollo, supongo.

407 **PVSD:** Sí, la ventabilidad, lo que te decía menos grafiti menos casas que tienes que
 408 pintar, menos vandalismo en la vivienda...

409 **Delia:** ¿Sube la plusvalía?

410 **PVSD:** Sube la plusvalía, no esos detalles...

411 **Delia:** Y gracias a eso ya lo que quieren aplicar...

412 **PVSD:** Lo que queremos implementar en vivienda de interés social, en vivienda
 413 residencial, ya no hay tanto ese problema ya es otro boleto. Los problemas son más
 414 de pagos de cuotas de mantenimiento, tal vez, pero es diferente la dinámica

415 **Delia:** ¿Es como funciona?

416 **PVSD:** Sí, pero en vivienda de interés social no, es una locura, pero por toda la
 417 cuestión económica que no la habíamos visto originalmente. Pensamos que nada
 418 más haciendo actividades de convivencia con eso se iba a lograr algo, pero tuvimos
 419 que insertarnos en lo económico, social, emocional en muchas áreas para poder
 420 resolver ciertas áreas. Y nos falta mucho todavía y no era con esa intención de
 421 volverse ser una empresa socialmente responsable. Es crear el proyecto
 422 arquitectónico, un proyecto social que ayude a facilitar que la gente luego, luego
 423 adopte su espacio privado, su espacio común... eso es

424 **IA:** Y a muchas empresas, de las constructoras, te acuerdas que estaban así, se les
 425 quedaba y es que todo esto ni una constructora tiene lo que tiene Floper de área
 426 social y todo. Eso es lo que les ha dado resultado a ustedes, dicen.

427 **PVSD:** Luego al Infonavit a nivel nacional hubo un movimiento de promotores
 428 vecinales. Entonces, como que hubo un movimiento o una tendencia de empezar a
 429 hacer ese tipo de cosas ya en varios desarrollos y conjuntos habitacionales. Después,
 430 entró Grupo Guiar, por ejemplo, que es nuestra competencia que ellos tienen
 431 Jardines de San Juan...

432 **Delia:** ¿Ellos están en el sur?

433 **PVSD:** Ellos están en el sur o Edificasa, MDM quien más le entro. Ya no me acuerdo

434 **IA:** Sagasi, no ¿verdad?

435 **PVSD:** Sagasi, ellos también, pero ellos no con este nivel de actividades. Pero lo que
 436 fue Guiar y Edificasa tienen hasta sus promotores. De hecho, tienen en Guiar, me
 437 gustó mucho porque ellos si le dedicaron más capital. Ellos ya tienen todo un
 438 departamento de promotoria, por ejemplo, tienen una especializad nada más en

439 puras carreras ¿no? Este otro de puro medio ambiente, otro de temas de conflictos
 440 que esa era nuestra idea de nosotros de alguna manera, pero aquí todavía nos falta.
 441 Porque no vamos más por esa parte de empresa socialmente responsable ahora si
 442 porque ahora ya hasta se creó una fundación. Una fundación que se llama 'Tejiendo
 443 México', pero es muy diferente. Que ellos se están concentrando más en proyectos
 444 productivos, programas de manualidades, pero más en la parte eh, productiva en
 445 ese sentido.

446 **Delia:** Pues si está interesante lo que están haciendo aquí.

447 **PVSD:** Si te digo nos falta mucho....

448 00:36:33

449 Interrupción, Fotos

450 00:37:13

451 **Delia:** Y usted está desde el principio, desde que...

452 **IA:** No desde...yo entré hasta después que serán unos ocho años.

453 **PVSD:** Él es de la segunda sección, primera sección, segunda sección y tercera.

454 **Delia:** Son tres secciones y ahí están divididos los 84 edificios. Y este ayuda a las tres
 455 secciones, este centro.

456 **IA** Sí

457 Fotografías (interrupción)

458 **Delia:** Había escuchado por parte de los de maestría de Planeación o Diseño Urbano
 459 algo así de la Salle, que también habían venido.

460 **PVSD:** Si y este, vienen... Y te digo en realidad no ha cambiado no se quien les avisa
 461 tanto. Porque pues no, tenemos muchos problemas, no es un proyecto perfecto. Es
 462 un proyecto que se le sigue tratando de entender esa dinámica y se supone que el
 463 siguiente ya va a estar...

464 **Delia:** ¿más organizado?

465 **PVSD:** Si

466 Video (Grupo Floper)

467 **PVSD:** Llevamos un registro desde la primera piedra... (Video) Entonces nos visitan,
 468 ese es el arquitecto Marcos, él es Oscar Flores. Él estuvo de director en la CONAVI,
 469 este es el de Infonavit y este...Es el alcalde cuando dieron el premio, y esa es la nena
 470 que te digo... Han venido acá tres gobernadores, Juan Manuel Oliva. Hemos tenido
 471 proyectos de cocina, de preparar canapés... ese es Marcos Becerra. El director
 472 general de Infonavit también ha venido acá, hemos salido en algunas revistas. Así
 473 era antes, mira. Estos son una tecnología francesa, son puros moldes lo que ocupan.
 474 Los árboles, no había arroyos tuvimos que crear los arroyos para evitar que se
 475 inundara esta zona. Antes los edificios nada más era una toma de agua. Y aquí
 476 rompimos esa regla de que fuera una toma por departamento.

477 **Delia:** ¿Para que cada quien pagara?

478 **PVSD:** Si para que pagará.... Y estamos observando cómo íbamos cambiando la...el
 479 territorio de las Joyas. Muchas casas irregulares, porque antes hicimos un estudio
 480 etnográfico de cómo era La Joyas, los Sinarquistas para ver cómo nos iba a pegar,
 481 pero bien la gente se portó bien. Y empezamos a notar la parte económica desde
 482 ver cuando cuantos eran de familia, su grado escolar, económico, que tipos de

483 trabajo tenían, este... Cuántos divorciados teníamos, casados, en que se gastaban
484 su dinero. Muchos vivían sin dinero y en deudas, entonces se empieza a trabajar lo
485 de Les damos a veces despensas, hacíamos rifas de cosas, se creó la guardería.
486 Se cobraba 100 pesos semanales ya ahorita cobramos 250 pesos semanales, pero
487 se les da desayuno, comida y cena, los cuidados y todo eso. Así empezamos y luego
488 tuvimos una plaza comunitaria donde teníamos computadoras, pero trono ese
489 programa y nos lo quitaron. Proyectos productivos como gel antibacterial que habían
490 aprendido a hacer las señoras los vendían. Pero son cosas temporales los proyectos
491 productivos. Después hicieron cojines, llaveros. Nos juntábamos con los
492 representantes, se les daba capacitación. Ahorita nada más son reuniones las que
493 tenemos. Y las actividades ...esa es la barra infantil...

494 De todo tipo de unidades, tenemos otras instituciones o salimos a otras colonias a
495 jugar futbol, torneos, visitas. Los llevamos a Explora, al bicentenario, a los museos, a
496 la ciudad infantil... Cineclub infantil, taller de infantil, barro, las noches astronómicas
497 que teníamos con CIO. Las hacíamos conceptuales, nos disfrazábamos. Ferias de
498 salud, y no solo es para la colonia es para la zona, tampoco se cerraba esa parte.

499 **Delia:** ¿Y se quiere continuar con esto?

500 **PVSD:** Sí, si...en mayo tenemos la Feria de Salud, pero ahora más dirigida por ellos,
501 nosotros estamos contactando nada más.

502 **Delia:** Ok, ¿cómo intermediarios?

503 **PVSD:** Sí de hecho, este año ya empecé a hacerlo en otros desarrollos de nosotros.
504 La idea es hacer seis ferias de salud en este Grupo Floper, dirigida por Floper. Igual
505 los... son temáticos tienen que ver con la alimentación, la no violencia, derechos
506 humanos, temas ecológicos. Hemos traído grupos, esa orquesta que tocara en los
507 edificios. El sábado pasado vino un español a hacer un trabajo de escultor, con
508 plástico, muy padre. Esto no nos funcionó mucho lo de los contenedores porque la
509 gente nos dejaba las bolsas de basura, se los quitamos ... las forestaciones que te
510 decía, la limpia ... ahora se les presta la herramienta y ellos hacen su propia limpieza,
511 los interesados. Lo de los huertos, antes teníamos pasto en muchas áreas se han
512 destruido porque la gente dice: yo quiero tener mi cactus, yo quiero meter mi nopal,
513 órale. Porque es su imaginario es su idea y podar estuvo ayudando. Después se
514 quedaron los preventologos o nos invitan a eso de las marchas que del tabaco y
515 toda esa parte... las cosas de mediación... se han dado menciones de lo que se ha
516 trabajado aquí, se han recibido como cinco premios. Entre el más importante fue el
517 de vivienda vertical por parte del clúster de vivienda.

518 Tuvimos un tiempo el apoyo de la policía y los contratábamos, nos ayudó mucho
519 pero después quitaron ese programa.

520 **Delia:** ¿Quién lo quitó?

521 **PVSD:** La policía misma buscábamos chavos que se drogaban y nos ayudaban a
522 pintar. Ya hemos pintado esas paredes de la fragua... A este cuate lo mataron,
523 estuvimos un tiempo con él, lo ayudamos un montón, engordo, mejoró bien, pero
524 sus problemas no le ayudaron mucho. Mucho pastito y después la gente misma le
525 dio otro matiz.

526 **IA:** Ya hasta pintaron de otro color....

527 **Delia:** Sí está muy interesante

528 **PVSD:** Te voy a poner lo último que presente con mis jefes, el reporte de... son cosas

529 ya... la verdad es que ya no puedo capturar todo. Antes era bien fanático, todos los

530 días, todos los días capturaba todo, pero ahorita como ya casi no estoy ya no puedo

531 capturar todo lo que sucede. Pero esto fue desde enero hasta marzo...

532 Y siempre sale la misma portada, esta familia se accidento y se le consiguió bastante

533 apoyo de despensas, la bolsa de trabajo. Incremento mucho la cuestión de bolsas

534 de trabajo, se trabajó mucho con las empresas y nos buscan. De hecho, viene una

535 semanal que...

536 **IA:** Antes era cada semana y venían diario, diario a preguntar.

537 **PVSD:** Platica lo de Infonavit que seguimos con los libros, pero por domicilio por

538 vivienda se les da un paquete de libros. Apoyos a adultos mayores se les dio una

539 credencial... lo de los chavos de propedéutico...

540 **Delia:** ¿Y ese se sigue haciendo 'el Mundo que yo quiero'?

541 **PVSD:** Si, que son tallercitos ahora. Esto por ejemplo de ajedrez algunos talleres

542 nosotros lo hacíamos ya no lo estamos haciendo, el de karate todavía sigue, música.

543 Antes teníamos este chico, ahora la orquesta es la que nos está ayudando, solfeo.

544 Ha valido la pena.

545 **Delia:** Claro

546 **PVSD:** Manejo de emociones, son algunos representantes de algunas secciones. Los

547 juntamos por secciones porque si los juntamos todos, no cabemos.

548 **Delia:** Solo es un representante...

549 **PVSD:** Por edificio, viene la unidad móvil dental o la antirrábica o ... otra vez hubo

550 una exhibición de zumba, el diez

551 **IA:** ¿Antier?

552 **PVSD:** Antes traíamos la unidad de transporte, pero cambiaron sus políticas, el

553 gobierno es el problema. Que tienen ciertos programas, termina la administración,

554 corren al director, traen nuevas ideas y lo quitan, ese es el problema. La Salle pues

555 manda voluntariado a cada rato, 20 o 30 chavos, nos han ayudado a plantar árboles

556 últimamente, a pintar. Ahorita van a mandarme dos chicos de ingeniería para

557 ayudarnos a la guardería, a darles algunos aspectos de mejoras y ese tipo de cosas.

558 Ese es el proyecto de Bosque La Olla que lo estamos haciendo con otra

559 organización, la idea es no solamente trabajar acá sino en otras áreas del sector. Eso

560 es lo que hemos hecho como Floper pero sobre todo, en realidad Floper pone el

561 capital, nosotros hemos jalado dos, tres personas pero la acción ha sido de acá de

562 los vecinos.

563 **Delia:** ¿Pero les ha servido?, porque ya se a aplicar en los otros desarrollos

564 **PVSD:** Si, así es... eso es, pero la verdad es que lo fuerte ha sido ellos (vecinos), si

565 no fuera por ellos ni siquiera el primer año estaríamos desarrollando.... Eso es Delia,

566 Cañada del Real.

567 **Delia:** Muchísimas gracias.

1 Focus Group

2 Transcripción

3 **Fecha:** 28 de mayo del 2017

4 **Lugar:** León, Guanajuato

5 **Entrevistado:** Habitantes de Brisas de San Nicolás

6 **Duración:** 00:40:15

7 00:33:21

8 00:48:45

9 **Delia:** Bueno, lo primero ¿Cuántos años tiene viviendo aquí?

10 **Hab. 1:** Desde el 2005

11 **Delia:** Desde el 2005 y ¿ya acabaron de pagar su casa?

12 **Hab. 2:** Yo ya

13 **Hab. 3:** Yo también.

14 **Delia:** Ya pagaron su casa y usted ¿ya pagó su casa? ¿Cuánto le falta todavía?

15 **Hab. 1:** Se sigue aumentando

16 **Delia:** ¿Le siguen aumentando?

17 **Hab. 1:** Sí, quedaron que 80 0 70 y ahora son arriba de 180.

18 **Delia:** Y, ¿cuánto se supone que debía de haber pagado originalmente?

19 **Hab. 1:** El crédito está a treinta años

20 **Delia:** Y el precio que a usted le, o no sé cómo funcione, a través del crédito que
21 ustedes obtuvieron ¿Cuánto le dijeron que le iba a costar al principio? O no sé si
22 había precio fijo.

23 **Hab. 1:** Bueno, se dio de acuerdo a la cantidad del crédito

24 **Delia:** Y, entonces le siguen aumento, ¿por qué por los intereses?

25 **Hab. 1:** No, supuestamente que hay reestructuraciones administrativas, el salario
26 mínimo, también incluye.

27 **Hab. 3:** Cuando sube el salario mínimo, nos suben el valor de la casa.

28 **Delia:** Y cuando empezaron a tener los problemas aquí con lo de las estructuras.

29 **Hab. 1:** Desde el principio, desde su origen lo que pasa es que a través del sindicato
30 del sector salud, como de hacienda y docentes empezaron a promover los créditos
31 porque la constructora de inicio se llamaba Grupo Constructora Guraco y ellos
32 buscaron clientes y entonces el sindicato se prestó como agente de ventas y empezó
33 a promover las viviendas donde ellos se justificaban que estaban en Silao, Irapuato,
34 Celaya, San Felipe y que todo estaba muy bien. Que era una constructora seria y
35 empezaron a persuadir, a promover, a convencer a los interesados. Los interesados
36 ingresamos la solicitud de crédito, se aprobó y de hecho una de las consignas que
37 se nos dieron es que no íbamos a elegir el terreno, si no que iba a ser asignado por
38 ellos mismos. Y en consecuencia se otorgó el cheque de pago, eran tres pagos. El
39 primero, se endosó a favor de la constructora estando presente el notario, en ese
40 mismo momento se firma el contrato de compra-venta. Y lo que buscaba FOVISSSTE
41 para darle forma legal el notario estaba encargado de dar forma legal a las dos
42 contratos, el de compra-venta y el contrato de mutua garantía porque era un crédito
43 hipotecario. La constructora quedó en entregarnos en 10 meses las viviendas, paso

el tiempo nos dimos cuenta que se estaba retrasando. De hecho, la misma constructora estableció que iba a bonificar por mes cierta cantidad por el atraso y en la medida que transcurría el tiempo pues no empezamos a inquietar. ¿Qué estaba sucediendo? Y ahí fue cuando se fue revelando lo que era un fraude y esta...se formaron distintos grupos buscando solución del caso nuestro. El grupo que andaba con un abogado nos vigilaban, nos seguían, nos perseguían y firmamos todo eso. Firmamos todo eso hasta que, en el 2003, en agosto del 2003, la constructora establece un convenio, un programa de entregar vivienda en agosto del 2003. Sin embargo, no se cumplió el convenio y en ese convenio estuvo presente gente del gobierno del estado, las autoridades de FOVISSSTE, el sindicato del sector salud, educativo y de hacienda. Y no se llevó a cabo hasta noviembre del 2003 supuestamente se elaboró una minuta, se iban a cancelar los créditos, se les iba a otorgar ese derecho de cancelar los créditos, nos dijeron que requisitos serían para cancelar el mismo. Sin embargo, pues se hicieron para atrás. Por qué, porque al cancelar el crédito automáticamente FOVISSSTE perdería y ellos guardaron todo en silencio lo que estaba sucediendo del fraude porque a ellos lo que les interesaba era recuperar su inversión. Y en México, fuimos a México y en México según ellos no tienen conocimiento del hecho y nos dijeron que en un año tendríamos las casas y así fue. Se nos entregó la propiedad, tomamos posesión física. Pero no se nos entregaron documentos para tener la posesión jurídica o legal de la casa si no que de manera gradual algunas personas lo fueron obteniendo y a más de 150 casas nos dejaron fuera. Motivos, nunca nos lo explicaron y ellos decían que estaban negociando con el sr. Stoever que es el propietario del terreno, pero no explicaron por qué. Y entonces pasaron los tiempos hasta que en el 2013 FOVISSSTE decide regularizar los predios faltantes. Nos invitan a que formemos parte de esa regularización. En el 2014 iban a venir la casa que iba a evaluar las fincas para iniciar con el traslado de dominio y así sucedió, pero empezaron a parecer nuevos dueños reclamando la propiedad con la escritura y nos dimos cuenta que los señores vendedores del terreno estaban reclamando los terrenos. Por qué supuestamente FOVISSSTE no les había pagado.

Delia: ¿A los Stoever?

Hab. 1: A los Stoever, y entonces ellos elaboraron dos poderes y en uno de los poderes reclaman 11 predio, en el otro 17 y esos fueron vendidos a otra persona. Que fue el que reclamo con escritura en mano y entonces empezaron a venderse a un tercero. El tercero comenzó a solicitar su propiedad a través de una demanda civil. La delegada de FOVISSSTE cuando se le planteó porque ella misma decía: FOVISSSTE no le puso una pistola en la cabeza, usted compró. FOVISSSTE no lo amenazó, FOVISSSTE no fue a su casa. Si no que ustedes solicitaron el crédito y entonces cuando se le planteo que porque razón si la maestra X había adquirido un crédito hipotecario la propiedad de la maestra a quien le pertenecía. La delegada dijo: en este caso a nosotros. Si está...si se otorgó el crédito, la garantía a favor de ustedes en cuanto no se cobra el crédito... por qué viene otra persona con otra escritura reclamando la propiedad. Si la propiedad está en garantía con ustedes en ese momento la delegada señalo: entonces, si es un problema de FOVISSSTE. Y

88 luego después a través del tiempo modificaron el estado de cuenta donde decía en
89 el estado de cuenta decía crédito hipotecario y después aparece con la leyenda
90 préstamo para la construcción de una casa. Muchas de esas casas que se vendieron
91 a partir del 2014 resulta que los mismos vendedores, los mismos dueños del terreno,
92 los Stoever ya los habían vendido en el 2003 al apoderado de la primera constructora
93 que era Guraco en el 2003. Y resulta que estas propiedades se entregan a los dueños
94 del 2001 en el 2005 pero sin tener conocimiento de que esos predios ya habían sido
95 vendidos en el 2003 donde da fe un notario que es el apoderado de estas personas
96 y a quien los abogados que se les requiere sus servicios dicen: yo con el jefe no me
97 meto. Los mismos notarios no pues al jefe no se le puede patear. Perro no come
98 perro, expresiones como esas. Y luego después las mismas casas vendidas en el
99 2003 al que las compró. El que las compró las reclama a través de un poder que el
100 propietario primero, los Stoever ya se los habían vendido. Es como una especie de
101 lavado de escrituras, de dinero, de cosas. Y ahora resulta que las propiedades que
102 se vendieron el mismo FOVISSSTE dice pues contrate un abogado, defiéndase. Los
103 documentos con los que contamos como el contrato de obra civil pues no es
104 legítimo por qué, porque no tiene una firma puño y letra, autógrafa, sino que es una
105 copia de firma. Y los juzgados no han dado validez a ese tipo de documentos, de
106 hecho, ni al documento de FOVISSSTE porque hay escrituras de estas casas que se
107 vendieron cuyos propietarios (firmaron desde el 2001) Ahora que se las vendieron
108 se las entregan con la única firma del notario donde FOVISSSTE no reconoce, no
109 firma la escritura y el vendedor. Sin embargo, le están cobrando su crédito, tu
110 crédito. A una reciente que acaba de perder el juicio le dieron 15 días de desalojo
111 ella metió un amparo, pero la misma delegada le señalo que había perdido su casa
112 que lo único que le quedaba, que tenía que pagar su deuda con FOVISSSTE. Y
113 entonces aquellas personas que han perdido su propiedad siguen pagando su
114 crédito. Hay casas donde se están pagando dos créditos.

115 **Delia:** ¿Por qué?

116 **Hab. 1:** Porque una de las personas que entró a esa propiedad de la maestra que
117 perdió su propiedad la sacó a través de un crédito hipotecario de Infonavit. Y ella
118 sigue pagando su crédito a través de FOVISSSTE. Y esas cosas ilegales, delictivas no
119 se perciben.

120 **Delia:** ¿Y el municipio no metió manos?

121 **Hab. 1:** No, lo que pasa es que es una estancia supuestamente que es federal, no es
122 municipal.

123 **Delia:** Pero bueno se supone que se estuvo vendiendo el terreno y demás. Se supone
124 que también el municipio tiene que tener cuentas de, ¿no?

125 **Hab. 1:** El municipio en su origen, si otorgó al del digamos la autorización del
126 proyecto llamado Brisas de San Nicolás, su plano, la licencia de urbanización, la
127 autorización para la preventa de lotes. Eso fue en el 14 de junio del 2001 donde dan
128 esa autorización. Y todo lo planearon desde antes de vender todo esto. Ya estaba
129 planeado, por lo que se ve y entonces de hecho de los 657 créditos en este
130 momento hay 520 que ya están concluidas, registradas, pero aun así el terreno sigue
131 estando a nombre del propietario porque no se ha liberado. Y de esas 520, 137

132 restantes 21 de esas 137 pertenecen a FOVISSSTE y quedan 116, de esas 116, 27 o
133 28 se vendieron a través de esos dos poderes y quedan que 116...quedan 86,
134 quedan volando. Y de esas 86, la mitad de ellas cuentan con predial a nombre de la
135 persona, pero no tienen escritura y a la mayoría de los habitantes que no se
136 regularizo en su momento ni siquiera los inscribieron en el registro público de la
137 propiedad en catastro. No sé porque los dejaron desprotegidos pero esos 50 que
138 están con predial a nombre de ellos sin escrituras pues están igual porque no tienen
139 escrituras y no pueden inscribirse. Y entonces, todo está parado porque
140 supuestamente los señores vendedores están reclamando que el terreno no se les
141 pagó, pero quien no se los pagó, la constructora o FOVISSSTE.

142 **Delia:** Y ¿cuál es la situación de usted?

143 **Hab. 1:** La situación mía es que el terreno que era uno. Un terreno lo dividieron en
144 dos, lo dividieron en dos y como en el 2001. El mismo catastro, el mismo municipio,
145 la constructora le entregó la información número de terreno, medidas, catastro lo
146 recibió así y catastro le puso una, lo colocó como coeficiente de uso de suelo de
147 52.13% donde había un espacio que era una superficie total de 100 metros. Entonces
148 ellos lo, cuando volvieron a lotificar en el 2003 volvieron a hacer un plano y en ese
149 plano al terreno lo dividieron en dos. Entonces lo dejaron a uno... necesariamente
150 eso implica la elaboración de otra escritura y de hecho las casas que se perdieron o
151 que se están vendiendo están dentro de esa condición no más que ellas no tienen
152 como indivisible. El concepto de indivisible, superficie total indivisible con un
153 coeficiente de suelo de tal, esas no la tienen y entonces esa parte que no se registró
154 y no aparece en la escritura pero que si está dentro del avalúo dentro de la superficie
155 total de las colindancias y de la toma del avalúo que deberían de estar en las
156 escrituras, no están. No más se tomó la parte parcial y ese mismo predio que quedo
157 fuera de una escritura se ofreció dentro de uno de los poderes. Y se espera que uno
158 lo hubiera resuelto después de su registro buscar la escritura de ese mismo predio,
159 pero si lo hubiéramos obtenido, hubiera aparecido una escritura anterior. Todo es
160 un juego, todo es un juego, mucho dinero, la gente es muy... la gente que, mucho
161 dinero de por medio. Hay muchos peligros...

162 **Delia:** Ósea que ustedes, ¿ustedes viviendo aquí por el momento no tienen una
163 solución a corto plazo?

164 **Hab. 1:** A corto plazo, no porque está porque mire por la vía legal como se ha
165 consultado tanto a notarios como a abogados. Abogados dicen, con el jefe no se
166 puede. Hay notarios que han dicho, tengo órdenes del presidente de esa rama de
167 notarios que no me meta. Así estamos, bajo ese control. FOVISSSTE, no sé porque
168 no intervenga, lo ignoro porque de hecho en el libre de gravamen ya no está ahí.

169 **Delia:** Entonces...no

170 **Hab. 1:** La garantía hipotecaria no existe esa es la verdad. Entonces muchos
171 compañeros que, si tienen la escritura y que, si están registrados, a ellos si FOVISSSTE
172 les dice tráiganme el libre de gravamen para entregarle su escritura liberada pero no
173 hay tal garantía. Porque a mí me lo han dicho, no tenemos nada de ese
174 fraccionamiento y eso si es una negligencia y responsabilidad por parte de ellos.
175 Entonces ellos están obligados a reparar daño. Aquí en México existe la ley federal

176 de responsabilidades patrimoniales del estado donde... ellos están obligados a
 177 reparar el daño, pero estamos en México. Que vengan los de Escocia a salvarnos.

178 **Delia:** Entonces si está muy complicado que puedan arreglar aquí, muy complicado.

179 **Hab. 1:** Sí porque de las casas vendidas ya no se van a resolver de hecho de esas
 180 casas que se vendieron, dos de ellas cuentan con escritura firmada por el mismo
 181 vendedor y por el mismo FOVISSSTE.

182 **Delia:** Y usted, ¿cuál es su situación? De su casa de las que dijo el señor.

183 **Hab. 3:** La mía es reubicación

184 **Delia:** Y luego

185 **Hab. 3:** Pues a mí me asignaron, a mí no me dieron a escoger y me dijeron cual me
 186 asignaron. Y yo les dije que ya estaba grande que si no había la posibilidad de que
 187 me dieran una de una planta. Y me dijeron que sí, que no había problema. Que me
 188 reubicaban y en la misma escritura que tenía de la otra casa iba a testar. Y pues no,
 189 no fue así ya cuando fui ya hace siete años a FOVISSSTE de nuevo. Y les dije que,
 190 qué pasaba fue cuando me iban a operar, cuando tuve cáncer. Y luego me dijeron
 191 que pues no que la misma escritura se iba a testar y pues no. Y ya después me dijeron
 192 que hasta que se pagara la casa y nunca se pagó. Y ya la pagué, nunca me dijeron
 193 que no tenía escrituras, pues ya no se ni que hacer.

194 **Delia:** Y entonces, ¿qué es lo que ustedes querían hacer?

195 **Hab. 3:** No pues ellos dijeron que la misma escritura se iba a testar. Nosotros no
 196 sabíamos que ahí no se podía testar y pues nosotros no somos licenciados para saber
 197 de notario. No más somos maestros, pero no sabíamos que era eso, pero en cuanto
 198 me reubicaron en el FOVISSSTE me dieron mi reubicación y así aquí donde yo tengo
 199 mi casa. No más lo que no tengo son las escrituras, pero la mía no está vendida ni
 200 nada. Y por eso ando, pues más bien somos cuantas, 12 ¿verdad?

201 **Hab. 1:** Sí porque ya se vendieron algunas reubicadas

202 **Hab. 3:** Porque las reubicadas unas ya se vendieron, pero la mía todavía no. Y nos
 203 dice FOVISSSTE que pues no, que ellos ya no tienen nada que ver con nosotros.

204 **Delia:** Pero entonces, ¿cómo las están vendiendo?

205 **Hab. 3:** Más bien, aquí quien las vende los Stoever, ¿verdad?

206 **Hab. 1:** Si

207 **Hab. 3:** Aquí los Stoever vienen y se apoderan de ellas

208 **Hab. 1:** Sí porque ellos tienen el título de propiedad en el registro público de la
 209 propiedad.

210 **Hab. 3:** Sí como los prediales todavía sale a nombre de ellos y todo. Y a nosotros no
 211 nos sale nada.

212 **Hab. 1:** Y de hecho a las de reubicación el mismo juez ha dado a conocer que está
 213 la situación de indefensible. Que no hay documento legal que las ampare, que esa
 214 promesa de testar sus escrituras, en su momento no se ha dado. Porque inclusive
 215 cuando se vendió al principio el 2001 eran tres vendedores, tres hermanos.
 216 Posteriormente sin previo aviso de nosotros se fusionan las tres propiedades y como
 217 copropietarios y entonces ellos tienen que dar el visto bueno si firman o no en el
 218 registro público porque ellos piden no, la escritura que se registre tiene que tener

219 las tres firmas. Y el notario ha buscado la forma de que se registre en función de que
 220 es un solo propietario, no tres ahí es donde ha batallado el notario.

221 **Delia:** ¿Y hay alguien que realmente cree que les esté ayudando en el proceso?

222 **Hab.1:** Lo que pasa el apoderado legal, estos propietarios es el jefe de jefes de
 223 notarios

224 **Hab. 3:** El del registro de la propiedad, el notario es el ¿qué es?

225 **Hab.1:** El representante estatal

226 **Hab. 3:** Y nos dicen todos, que no nos metamos con el que porque es muy poderosos
 227 y nos las pueden quitar.

228 **Hab. 1:** Entonces aquí hay situaciones, intereses políticos

229 **Delia:** ¿Monetario?

230 **Hab. 1:** De todo y así está la situación

231 **Hab. 3:** Y ya fuimos con Bárbara Botello que era la presidenta de aquí de León y con
 232 el de FOVISSSTE, el delegado de FOVISSSTE de la región estatal. Y allí ya nos
 233 andamos arreglando poquito y ya después ya se salieron ellos. Y pues ya empezamos
 234 otra vez.

235 **Hab. 1:** De hecho, a través de la señora Bárbara Botello el delegado estatal de ese
 236 momento Primo Quiroz, el jefe de vivienda Ignacio Lomelí estaban buscando ya
 237 regularizar toda esta situación. De hecho, ya lo iban a hacer, pero pues se les
 238 adelantaron por decirlo así porque ellos ya estaban haciendo el proceso de concluir
 239 con la regularización de todos los demás predios incluidas las de reubicación.

240 **Delia:** Y aparte de Brisas de San Nicolás, ¿conocen alguna otra gente que esté
 241 pasando por algo similar?

242 **Hab. 3:** Sí ahora cuando fue la...hubo un congreso de la vivienda. Congreso Nacional
 243 de la Vivienda en el estado y fui a Celaya. Y yo hablé con el director general de la
 244 vivienda. Y dijo que, pues no que todo estaba solucionado que a ver que me
 245 atendieran, que me atendieran porque pues eso no estaba bien. A ver que me
 246 atendieran y a la mera hora no me dijeron y no me hicieron caso ya de nada porque
 247 no hay seguimiento de nada y ellos no nos ayudan de todos modos.

248 **Hab. 1:** Pero hay otros lugares, otros municipios

249 **Hab. 3:** Y ahí mismo salieron más municipios que estaban afectados y de todos
 250 modos ellos fueron nada más a decir y todo, pero a la mera hora nadie nos ayuda.

251 **Delia:** Ósea que están en el limbo

252 **Hab. 1:** Así estamos, así estamos en mi caso particular, rastreando a quien se le pago
 253 al representante legal de Guraco. Se encontró que es el mismo propietario que sigue
 254 existiendo. A donde quiero llegar es que a mi se me hace que se me hackeo,
 255 lograron entrar a mi computadora, pues es algo peligroso. Entonces ha habido
 256 situaciones de líderes que se han comprometido y que están trabajando para ello
 257 inclusive han sido amenazados por lo cual no voy a citar.

258 **Delia:** Sí está bien.

259 **Hab. 1:** Quienes son, pero han sido amenazados vía telefónica y por escrito por qué,
 260 porque hay muchos intereses.

261 **Delia:** ¿Y usted ha sido amenazado? Aparte de ser hackeado

262 **Hab. 1:** No, no espero que sepan que... espero que no me tomen en cuenta.

263 **Delia:** Si, claro.

264 **Hab. 1:** Pero si han sido amenazadas

265 **Delia:** Y tiene algún otro patrimonio, o es lo único que tiene.

266 **Hab.1:** Es lo único que se tiene por el momento.

267 **Delia:** Y usted quiere adquirir otra cosa o por el momento no se puede

268 **Hab. 1:** Por FOVISSSTE tal vez, tenga yo acceso verdad. Hasta que no se liquide de

269 hecho puedo sacar un préstamo para... no para de vivienda, pero si para ampliación,

270 pero a quienes tuvieron el problema de haber perdido su vivienda el FOVISSSTE

271 mismo ya les dijo que no le iba a, no tienen derecho a otro crédito porque lo ignoro.

272 **Delia:** Usted, ¿también es maestro?

273 **Hab. 1:** No, la titular del predio es mi esposa que es maestra, pero yo he estado al

274 pendiente de lo que ha pasado con mis compañeros con muchos vecinos. De

275 profesión soy psicólogo y los he visto de alguna manera me he acercado para

276 ayudarles a entender, a elaborar, a aceptar la perdida si es que se va a dar. Por qué,

277 porque han mostrado muchos síntomas de ansiedad a nivel orgánico, a nivel

278 psicológico y más que nada por eso es mi motivo por el cual me he acercado y sobre

279 todo también para conocer porque se dio el problema, porque a mí me decían, no

280 se puede. Entonces, comencé a indagar a buscarle a encontrarle un sentido por

281 donde estaba. Y entonces, se está entendiendo donde está el enredo se comienza

282 a desenredar y en ese desenredo uno está viendo cosas que teme uno porque hay

283 mucho dinero. Y sobre todo mucho prestigio para quienes están dentro,

284 involucrados.

285 **Delia:** Entonces, ¿tampoco han podido solucionar algo a través del alcalde actual

286 que es Héctor López Santillana?

287 **Hab. 1:** No lo que pasa es que esto es una instancia municipal, y esto supuestamente

288 es federal, pero es un asunto entre particulares.

289 **Hab. 3:** Yo ya me acerqué a los partidos al PAN, al PRI a todos y dices que es a nivel

290 federal, estatal, federal, ¿verdad?

291 **Hab. 1:** Federal

292 **Hab. 3:** Y que ellos no nos pueden ayudar.

293 **Hab. 1:** De hecho, hay compañeros de Hacienda que su misma dependencia ha

294 pretendido ayudarles, pero hubo un momento en el que les dijeron: Sabes que ya

295 me pusieron un tope.

296 **Delia:** Ah, ¿por qué hay gente de Hacienda verdad?

297 **Hab. 3:** Sí

298 **Hab. 1:** Entonces la misma dependencia les ha querido ayudar, pero algunos de ellos

299 les dijeron sabes que ya me pusieron un tope. Lo cual implica que es más arriba y

300 ese es el temor nuestro. Mi caso personal porque mi hija más pequeña tiene 12 años,

301 el más grande tiene 18, uso bastón y cuento con documentos que... este

302 comprometidos. Por eso los abogados que contratan los compañeros y vecinas. A

303 veces, ¿cómo va el caso de Sultanita, de Perenganita, del compañero X? Porque,

304 para que no nos vean la cara. Porque muchas de ellas son solas, por eso les digo no

305 se vayan a ofender, ya sé que no soy su marido, pero la verdad lo hago porque las

306 conozco las he visto y hablo con el abogado. Como está la situación, que lleven

307 realmente el seguimiento que el mismo prometió. Lo que es viable y lo que no es
308 viable porque también hay que ser realistas. Hay que ser realistas porque en una
309 ocasión un penalista que yo consulté para contratar me dijo claramente ¿cuánto
310 quieres gastar? Estas personas compran notarios, abogados, jueces vale la pena tu
311 desgaste.

312 **Delia:** Ósea los Stoever

313 **Hab. 3:** Los Stoever

314 **Hab. 1:** Los Stoever, Stoever Von Schmeling.

315 **Hab. 3:** Son de Alemania

316 **Hab. 1:** Nacidos en Chiapas, claro

317 **Delia:** Pero de raíces alemanas.

318 **Hab. 1:** Der raíces alemanas y ha habido notarios que nos han dicho que estos
319 pinches alemanes no más nos vinieron a robar. Algunos de ellos si se han enfrentado
320 antes de que el jefe de jefes estuviera a cargo. Y así es, porque muchos de los que
321 están ya regularizados, si lo hicieron en su momento con otro notario autorizado por
322 FOVISSSTE, pero en este momento ya no.

323 **Delia:** Ya no se puede

324 **Hab. 1:** Ya no se puede

325 **Delia:** Ósea que si hubo personas que regularizaron, que si alcanzaron

326 **Hab. 1:** Si con notarios autorizados por el mismo FOVISSSTE porque de hecho ellos
327 decían de hecho hay una lista de notarios que pertenece... autorizados por
328 FOVISSSTE. Y en un tiempo determinado si se pudo hacer, algunos predios porque
329 otros como que ya estaban señalados.

330 **Hab. 3:** Fuimos a una junta a la notaría, con el notario y ahí mismo, el mismo notario
331 Pedro Salgado dijo que él había dado la lista de las casas que no estaban bien y se
332 las habían dado a ¿quién?

333 **Hab. 1:** A Carpio

334 **Hab. 3:** Y esas casas son las que vendieron

335 **Hab. 1:** Él cometió un error

336 **Hab. 3:** Él dijo que cometió un error de haber entregado la lista

337 **Hab. 1:** Pero que no cumplieron al respetar ciertos predios.

338 **Hab. 3:** Por eso vendieron todas esas

339 **Hab. 1:** Porque de hecho todo este seguimiento desde que nos entregaron apareció
340 una persona reclamando ciertos terrenos a nombre de los señores Stoever y él decía
341 que tenía una carta poder con la firma de estas dos personas. Y una persona de aquí
342 de Obras Públicas del municipio de León, aparentemente con 80 escrituras. Y que
343 iba a pasar por las casas y si había alguien que no estuviera pagando su propiedad
344 se le iba a quitar. Pero apareció esa famosa lista y probablemente por esa razón. Lo
345 que consideré en su momento mío ya no es por qué, porque se entregó en la lista y
346 además hay una cosa, fíjese. El día que me entregaron me dice el que hizo entrega,
347 aquí está su casa y aquí está su terreno, excelente. Se firman los documentos y se
348 hace la entrega virtual, aquí está todo lote, uno completo, único. Llegamos al lugar
349 para hacer entrega física de la propiedad y dice el señor, maestra mandó a construir
350 una casa en su terreno. Le dije a mi esposa, allí está otro fraude, ya estando adentro

351 dice, todas las casas tienen dueño esperen un tiempo y luego tumban la barda de
352 atrás. Le dije a mi esposa nos vamos a meter en un delito que resuelvan y aclaren
353 está situación. Y llega el predial a nombre del antiguo propietario señalando todo el
354 terreno, los avalúos que hizo presidencia en su momento, el avalúo cuando se hizo
355 el traslado de dominio a nombre de mi esposa estaba completamente en la
356 fotografía todo el predio que corresponde. Pero resulta que cuando va a ir a liquidar
357 el avalúo ha habido un error porque aquí aparece una casa. Son seis meses de
358 investigación, los peritos determinaron que sí, que es la propietaria, pero en el 2006
359 por no actuar nosotros de manera ilícita o no sé o tonta. Porque dicen que a veces
360 uno, no ve lo hecho fuimos tontos, el vecino de la siguiente casa si se apropió.
361 Entonces, la presencia de esa vivienda que se domicilió porque el agua potable, la
362 luz, etc. Si obstruyó a un tercero que fuimos nosotros. Así es como se hacen las cosas
363 en México, legalmente dicen que tiene que haber observancia de la ley, vigilancia,
364 regularización y nunca hubo eso. Y ahora para reclamar ese derecho tenemos que
365 contratar un abogado.

366 **Delia:** Cosa que no debió de haber sido.

367 **Hab. 1:** No,

368 **Delia:** Y entonces los Stoever están por supuestamente al tanto de lo que está
369 pasando y están aprovechando la situación

370 **Hab. 1:** Sí así está la situación porque igual teóricamente porque el dinero del crédito
371 se endosó a favor de esa constructora, esa constructora pago esos terrenos al señor
372 Stoever. Entonces se supone que esta constructora fue la que no liquidó al señor
373 Stoever. Pero son lo mismo porque con esas ventas que hicieron en el 2003 se ve
374 como se está circulando la misma escritura, lavando la escritura para desaparecer
375 rastros.

376

377

378 **Delia:** ¿Hace cuánto adquirió su casa, lo que se supone que es su casa?

379 **Hab. 4:** Mi casa, yo empecé el trámite antes del 2001 que fue en el 2001. Desde
380 antes nos empezaron a promover por vía sindical y también oficial del FOVISSSTE la
381 adquisición de la vivienda, nos decían que si no adquiríamos en ese momento a lo
382 mejor ya después no habría créditos todo eso influyó también. Entonces hicimos el
383 trámite ya en el 2001 y este nos citaron en varias reuniones y ya dijeron que si estaba
384 dentro de las "afortunadas". Nos dan el trámite y todo y ya nos tenían establecido
385 la vez que ya nos citaron para ya darnos la vivienda, bueno asignarnos. Llegamos y
386 no te dejaban escoger lote ni nada si no que lo tenían de acuerdo a mi presupuesto
387 de sueldo, sabe que va a ser en tal colonia y su lote es tal. Entonces nosotros
388 exponíamos que, si nosotros quisiéramos cambiarlo porque no nomás era el lote,
389 era el prototipo de casa es esta porque tienes tal ingreso. Ya nos tenían asignado,
390 entonces a la hora de adquirirla de hacer el trámite yo exprese mi inquietud que me
391 interesaba una que tuviera mayor frente, aunque fuera un solo piso porque la mía
392 era de un prototipo de dos pisos y era 4.5 de frente. Entonces, si me dijeron si no
393 hay problema igual firmenos que quiere el crédito y ya pasamos y firmamos con la
394 empresa constructora. Número uno la que fue primero y luego nos hicieron pasar a

395 otro espacio donde firmamos con el notario. Entonces, bueno si firmo no hay
396 problema, no hay problema. Ya que tengamos autorizado solicitamos el cambio, no
397 va a haber ningún problema y ahí es donde empezaron los problemas, fue en el
398 2001.

399 **Delia:** ¿Y cuándo se dio realmente que era problema más grave?

400 **Hab. 4:** De la casa, para empezar, nos empezaron a descontar y todavía estaban en
401 construcción, estaban fraccionándose apenas aquí. Y nos dijeron, igual y no va a
402 haber problema les entregamos. En cuanto terminemos les damos un plazo, no se
403 logró ese plazo, la constructora pues se dio a la quiebra, se declaró como en quiebra.
404 Entonces, lo que hacían es que no pues les vamos a descontar menos en lo que se
405 arregla la situación. Ahí empezó el primer problema entonces cuando hace la
406 quiebra la constructora número uno era de San Luis no era de aquí. Entonces, yo
407 anduve indagando, me metí a la Profeco, fui a la Profeco para solicitar que me
408 entregaran mi vivienda. La citaron a la parte constructora ósea fue más perdida de
409 mi parte de mi tiempo porque tuve que estar pidiendo permisos a que yo lograré
410 algo. A final, supuestamente multaron a la constructora y no me dieron nada.
411 Entonces, yo fui a la instancia de aquí de, está aquí en boulevard Mariano Escobedo,
412 la judicatura federal y me pasaron con otro representante legal. Entonces ahí yo metí
413 solicitud de trámite de que el FOVISSSTE me arreglara mi situación que yo de todos
414 modos lo era un descuento menor yo seguía pagando y no me daban nada.
415 Entonces, que si no me iban a dar aquí que me dieran en otro lado que me
416 entregarán la casa. Entonces, yo solicité la entrega de mi vivienda, entonces allí
417 estuve en rollos que va bien la información sabe que, que sí le van a entregar la
418 vivienda mientras tanto yo estoy en esos trámites FOVISSSTE empieza a ver cómo
419 solucionar la situación. Lo que hicieron que yo lo vi de manera visible contrataron a
420 la constructora número dos. Esa constructora la contrata FOVISSSTE para que
421 termine lo que empezó la primera. Entonces, nos llaman sabes que si te entrego la
422 vivienda, pero tienes que firmar una ampliación de crédito porque también nosotros
423 nos descompensamos. Ya le entregamos la primera parte a la primera constructora
424 entonces tú tienes que adquirir. Si quieres que te entreguemos tu casa firma la
425 ampliación de un crédito de 20,000 pesos más. Entonces, ya bueno pues OK firmé,
426 porque quería que me entregarán la casa. Al firmar, entonces la judicatura, sabes
427 que firmame de que ya terminaron lo que tu pediste. Digo, no porque, no pues es
428 que en el momento en el que tú estás firmando ya te van a entregar la casa. Entonces
429 me hacen la entrega física de la casa, entonces me piden que firme y ya no solicito
430 nada. Porque yo solicité, entrega de mi vivienda, no pues es que no tengo escrituras.
431 La licenciada del FOVISSSTE me dijo sabe que aquí en la entrega de la vivienda no
432 dice ni lote, le dije ni el número...bueno dice lote, pero no el número de escritura
433 de mi vivienda. Entonces, en una semana le tenga ya el número de escritura no se
434 preocupe. Bueno, dije por lo menos ya tengo la entrega, pagaba aparte renta. Bueno
435 me mudo a la casa y ya es menos rollo. Entonces yo seguí yendo a FOVISSSTE una
436 vez que me entregaron la casa en el 2005. Al entregarte la casa ya se activa el
437 descuento total que era el 30% máximo de tu sueldo. Entonces bueno ya, entonces
438 yo estuve yendo constantemente había unas oficinas aquí también y otras tenían que

439 salir fuera. Entonces, me ocasiona también más gasto pues yo dije bueno... me
440 interesa les decía me interesa que me den algo que me sustenté para que me hagan
441 un descuento para pagar yo mi predial. Entonces yo iba primero por eso y luego
442 como esta licenciada, usted me dijo que en poco tiempo me iba a dar las escrituras
443 y todo. No, si y así se pasaron todo el tiempo. Luego después yo pedí, sabes que es
444 que hay otra situación aparte yo por iniciativa propia dije mí no quiero que me
445 embarguen ni nada. Yo empecé a pagar el predial al nombre del que tenía el terreno
446 porque dije yo ahí no quiero problemas en lo que tramito o no tramito, sin
447 descuento, pero ya pagué, no me gusta generar deudas ni problemas. Entonces,
448 empecé a pagar el predial al nombre del primer dueño del terreno que se supone
449 que es el que me vendió de acuerdo a los papeles ya investigando porque realmente
450 yo no le compré al directamente ni nada. A mí me dijeron solicita tu crédito
451 hipotecario y adquieres tu vivienda. Entonces, ahí voy y año y año y solicito la
452 regularización esto y lo otro. Dije bueno óseas solicitado por escrito y saben que es
453 que no es que no hemos arreglado el presupuesto que me tienen que autorizar
454 desde México el presupuesto para hacer el traslado de dominio porque mire según
455 la primera constructora se cometió un error. Usted tenía un prototipo y a la mera
456 hora no se asignó que este era su prototipo de casa y me entregan el segundo
457 prototipo que era el que yo quería. Pues sí, pero eso genera problemas porque
458 necesitamos gastar nuevamente en la escrituración y en los trámites previos.
459 Entonces, bueno yo les decía no tengo el dinero, pero si se requiere yo lo pago, lo
460 que quiero ya es la seguridad. No, no, no es que necesitamos, en Celaya me decían
461 necesitamos la autorización de México que autoricen el presupuesto. Dije y así echan
462 la bolita uno al otro, total y entonces me decían yo iba con el notario que es de
463 Irapuato, digo me puede resolver no es que yo tenía el primer prototipo. Otra notaria
464 de ahí mismo que está viendo ese prototipo entonces voy no lo resuelve el primer
465 notario. Ósea te traen de un lado a otro, regreso con el notario número uno y me
466 dice no es que tengo que tener la autorización de FOVISSSTE. Entonces el notario
467 no le daba la autorización el FOVISSSTE no le daba la autorización en México y así
468 me traían. Y total año con año estamos en el 2017 y no hemos resuelto nada.
469 Entonces llega un momento dado que yo veo en mi estado de cuenta de internet
470 que tengo saldo a favor y que ya terminé de pagar mi vivienda, eso te estoy diciendo
471 en el 2014. Entonces, voy tramito saben que es que ya no quiero que me estén
472 descontando, yo ya terminé de pagar. Entonces, en lo que son peras o son manzanas
473 empieza varias personas también así con la solicitud de cancelación del descuento
474 porque ya terminé de pagar. Total, después de varias vueltas me dicen bueno le
475 vamos a hacer el favor porque me faltaba mi escritura para yo cancelar porque yo en
476 un principio quise cancelar todo, pero para cancelar necesitaba mi escritura también.
477 Entonces, si yo cancelaba de otra manera ni me entregaban nada y seguían el
478 descuento de todos modos. Entonces, a la hora que yo solicito, le vamos a hacer el
479 favor de darle la cancelación del descuento. Y ya después me pasaban directamente
480 con el contador todas las veces porque ya ni sabían cómo hacerle las mismas, las
481 personas que estaban los ejecutivos atendiendo. Primero me pasaban con la misma
482 licenciada que me dijo que me iba a dar en 15 días, en poco tiempo pues el número

483 de escritura. Entonces, ah porque también ahí a la hora de revisar solicité la revisión
484 de mi estado de cuenta para poder cancelar y me dicen: No, es que usted tiene un
485 6% de descuento, 6% de interés. Le dije no porque mi contrato, el inicial decía el
486 5%. De ahí voy con el notario inicial me dice lo que le puedo dar nada más es este
487 como copia fiel en un escrito de ese apartado, esa fracción que viene en su contrato
488 inicial. Bueno, el del crédito hipotecario pues se supone le dije bueno. Entonces, ya
489 voy me dice le digo al contador aquí está mire ahí dice que el 5% no el 6%. Entonces,
490 porque ya me estaban quitando más ya lo vuelven a modificar. Entonces, ya me
491 hacen el cálculo y ya me lo cancelan el descuento, pero yo decía porque si ustedes
492 no tienen crédito con que respaldar mis escrituras porque ustedes si me cobran. Es
493 que nosotros a usted le dimos el crédito hipotecario no le dimos...este... crédito
494 para la vivienda directamente, la compra de la casa. Entonces, bueno total que una
495 cosa y otra ya logré que me dejaran de descontar hasta ahí vamos bien en esa parte.
496 Entonces, yo seguí solicitando que me hicieran favor de arreglar que, porque mi lote
497 no era ese el inicial sino el que me entregaron, porque FOVISSSTE me entregó. Me
498 entregó FOVISSSTE y me entregó la segunda constructora que ellos contrataron. Y
499 no pues no se logró nada y a estas alturas tengo problemas, porque de repente yo
500 con la intención de solucionar fui y saqué los papeles que pedían, el R20 etc. Y en el
501 registro público apareció un dueño que no era yo, obviamente. Entonces, después
502 seguí con tramites intentando la situación de regularizarla pues apareció un segundo
503 comprador y este ahí es donde fuimos otra vez con FOVISSSTE a decir la situación
504 de mi predio. Sabe que es que yo terminé de pagarlo compré un crédito que ustedes
505 me dieron la vivienda ya está es la segunda persona que tienen en el registro público
506 de la propiedad como dueño. Nos dice el notario, no lo que pasa es que yo le pasé
507 la lista al FOVISSSTE de las casas que faltaban de que se hicieran traslado de
508 dominio, que es una de las mías. Bueno, es la mía y para que se hiciera la
509 regularización. Entonces, resultase que después cambiaron varias veces, está el
510 representante de vivienda. Nos dice el representante, lo que pasa es que según
511 tengo entendido a los dueños iniciales del predio se les dio una lista de cuales
512 terrenos no tenían entregados, para que se cobraran. Algo así se dio a entender, ¿si
513 me entiendes? Pero no sé, porque ha de ver sido que ellos vendieron otros
514 equivocadamente, ¿si me entiendes? Ellos dicen, así como que el primero, bueno
515 uno de tantos que ha estado y ha habido varios cambios, todavía dos veces se
516 cambió el representante de vivienda e FOVISSSTE. Entonces, otro problema...
517 entonces, después me citan, me llega un citatorio a la vivienda que me presente en
518 los juzgados, tal fecha y yo digo bueno por qué o que. Resultase que hubo un, hay
519 un tercer comprador y ese metió demanda al segundo comprador porque para esto
520 yo pago vigilante y me dice es que hay unos aquí de la judicatura.... Bueno, de cómo
521 se llama de ...los actuarios en su vivienda. No pues dígame que ya voy, yo estaba
522 trabajando verdad. Resultase que en lo que llegó ya se fueron, me dice lo que pasa
523 es que ellos, me dio el nombre del tercer comprador, vienen a que le entreguen la
524 vivienda el otro comprador, el segundo el que vendió, pero como está ocupada.
525 Ósea estoy yo no puede entregarle es cuando me cita. Entonces, fui a los juzgados
526 ahí decía en el escrito que si no me presentaba me multaban con tanto por ciento

527 de salarios mínimos o cárcel. Entonces, pues voy, ¿verdad? Y me dieron permiso,
528 hasta eso uno está con el stress y todo. Voy y pues ya me entrevistan y todo el rollo.
529 Yo les digo pues que ahorita que fecha, quien vive allí, pues yo, que si conozco a la
530 persona. Ni siquiera conozco a los compradores ósea realmente. Entonces, ya eso
531 en parte ayuda porque la última vez que saqué el registro público de la propiedad
532 la situación de la vivienda ahí dice precisamente que el tercero ganó el juicio. Y
533 entonces, el segundo dueño el supuesto dueño de mi vivienda tiene que pagarle y
534 pues lo andan buscando y hasta ahí se ha detenido las ventas de mi vivienda., pero
535 por FOVISSSTE dicen que no. Ellos están tratando de ver pues arreglar la situación
536 y todo el tiempo si estamos viendo como que no nos quieren recibir. He ido con
537 diferentes abogados a diferentes estados de aquí de México y pues no. Unos no
538 querían, el de Irapuato me dijo: ah sí, si conozco a tal notario no pues es conocido
539 esto y lo otro, mejor véalo por otra vía. Contratamos uno era nada más como para
540 sacarnos dinero, luego contratamos otro es el que me ha apoyado en las veces que
541 han venido a querer este embargar o x. No, es que dejaron es una copia que no es
542 válida, etc. Ósea hasta viendo la manera y ahorita ya después del último detalle del
543 juicio que me citaron pues ya no ha habido que quieran venir a hacer uso o posesión
544 de mi vivienda. Hasta ahorita ya no. Entonces, mi abogado me está apoyando a ver
545 cómo podemos solucionar.

546 **Delia:** ¿Usted, sigue viviendo allí?

547 **Hab. 4:** Si, entonces mi propuesta fue con el abogado fue sabes que de plano yo
548 tengo más de diez años ahí. Si otros llegan y se plantan porque no puedo hacer el
549 trámite yo. Entonces estoy viendo opciones, aunque yo pague todavía aparte. Que
550 me dice, es que hay una opción, pero tiene que comprobarse de buena fe que tiene
551 usted la entrega. Todo tengo la entrega, comprobantes de agua, luz también tengo
552 de tanto año, la cosa es meterlo por otra vía, pero si esa vía resulta que dan el fallo
553 a mi favor de pagar un porcentaje de 20% o 30% no sé cuánto. Entonces, sería
554 invertir más, pero sin embargo de mi parte yo digo pues sumamente dado que me
555 digan cómo hacerle y si puedo, aunque sea hago una colecta o algo. ¿si me
556 entiendes? Porque a veces el estrés llego un momento dado en que me empecé a
557 enfermar hasta mis compañeras de trabajo me decían ¿qué traes? La problemática
558 entonces si es una situación desgastante y no hay quien nos haya dado solución
559 hasta ahorita. Entonces ha habido muchos cambios. Ahorita actualmente el sindicato
560 está viendo opciones y nos reunieron también pero no ha habido.

561 **Hab. 3:** A él ya lo amenazaron también

562 **Hab. 4:** ¿Al abogado?

563 **Hab. 3:** Sí

564 **Hab. 4:** Fíjate lo que pasa es que contratamos el mismo abogado todas para ver si
565 así en conjunto había más apoyo. Pero son diferentes situaciones hay unas que no
566 tienen la necesidad del traslado que les dieron ese mismo lugar. A mí, el problema
567 es el traslado y que ha sido tres veces vendida. En parte, que el tercero haya
568 demandado al segundo, al segundo supuesto dueño sirve porque en un momento
569 dado iban a seguir vendiendo por así decir. Pero si necesito ver la manera de que

570 alguien nos oriente de cómo solucionarlo porque hemos andado en México, en
571 Celaya, en Irapuato

572 **Hab. 3:** Con el presidente de la República

573 **Hab. 4:** Mandamos a... también a Botello

574 **Hab. 3:** Bárbara Botello fue cuando te dije...

575 **Hab. 4:** Le mandamos también escrito...pero ósea como que no incluso no somos
576 nada más de una sola dependencia los de esta colonia, pero si te digo así es la
577 situación.

578 **Delia:** ¿Y cuanto pagó por su casa al final?

579 **Hab. 4:** Al final pagué casi 500,000 pesos es que era un precio de ... El crédito era
580 de 190 y tantos mil pesos, el inicial que me dieron más 20,000 que se hicieron más
581 obviamente. Entonces, si casi, casi unos 500,000, pero lo único que tengo es la
582 posesión y es lo que dicen pues usted lo que tiene es la posesión porque también
583 los papales tienen irregularidades. Por ejemplo, las entregas de otros papeles que
584 tuvimos reunión con los representantes de FOVISSSTE están firmados en ausencia
585 de.... Quien sabe quién será ese, ¿si me entiendes? Ósea la escritura falta la firma
586 del vendedor del terreno que ya como tanto fue tanto fueron diferentes
587 problemáticas y en la apatía de no querer firmar. Entonces, no se sabe si le pagaron
588 los terrenos o que. Otra compañera me dice es que no supiste en el 2008 nos citaron
589 en Celaya, la segunda notaria y que dijo que estaban dispuestos los Stoever a que
590 les compráramos el terreno. Ya dije nombres, bueno a que compramos terreno.
591 Entonces, me enteré yo, me dice no es que fui otra vez con esa notaria. Y me dice
592 es que si avisamos. Ósea a mí no me avisaron, si me hubieran dicho en esa época
593 fácil hubiera visto cómo hacerle.

594 **Delia:** Entonces, los Stoever ¿son dueños de tu casa?

595 **Hab. 4:** No porque ya son tres veces vendida mi casa, eran los iniciales del terreno,
596 del terreno. Incluso toda la colonia era de ellos, pero también ese es otro problema.
597 Antes estaba unos terrenos a nombre de un hermano y otros, otro y otros, otro. Ya
598 ahora, están unificaron todo. Entonces para que den la firma tienen que dar la firma
599 los tres, pero se murió uno. Entonces son detalles de un lado y de otro.

600 **Delia:** Entonces, no hay solución tampoco a corto plazo

601 **Hab. 3:** Por ningún lado

602 **Hab. 4:** Por ningún lado ya llevamos varios años yendo un lado a otro y otro. Y todo
603 mundo parece que nos regaña en lugar de, así como uno, ¿pero por qué nos has
604 hecho algo?, díganme como le hago y ... para hacerle. Hasta nos metimos, bueno
605 yo me metí a ver leyes, reglamentos y demás porque FOVISSSTE dice es que yo no
606 te di la casa. Tú me entregaste la casa, si le digo, si usted me dio el crédito ...pero
607 yo no te di crédito de vivienda, te di un crédito hipotecario. Entonces, me puse a
608 leer y no me acuerdo que artículo decía tienen que verificar que este bien el crédito.
609 Ellos son los responsables de autorizar o no. Y dije tienen una responsabilidad.

610 **Hab. 3:** Ellos se tienen que quedar con las escrituras, mínimo.

611 **Hab. 4:** Entonces, le digo tu estas cobrando algo, debiste de tener escrituras para
612 hipotecar. Entonces, ahora entrégamelas, no pues no están. ¿si me entiendes? Ósea
613 entonces si no tengo escrituras como hago mi trámite. Por otro lado, ya registro

614 alguien más unas supuestas escrituras y ese notario es de los meros, meros de aquí
615 de esta ciudad. Entonces, vas con uno, vas con otro y le saca
616 **Delia:** ¿Por qué él es el mero, mero?
617 **Hab. 3:** El poderoso
618 **Hab. 4:** Porque él es el mero, mero, entonces le sacan
619 **Hab. 3:** Es el director general de notarios a nivel León, región León.
620 **Hab. 4:** Entonces, este no sé fui hasta con uno de Irapuato y me dijo no si en un
621 momento dado lo que deben de hacer, ahora sí que como... mayor la cantidad de
622 personas que aquí en esta colonia. No nada más somos la única colonia había otras
623 colonias que también están afectadas de otra manera para el caso no tienen esos
624 papeles. Entonces, dice a veces lo que pueden hacer es la unión social pues ya sea
625 una manifestación o un movimiento, no sé. Uno trata de buscar por vía legal lo
626 correcto y hacerlo, pero pues no, no hay solución. Debí de haber sido abogada,
627 ¿verdad?... ¿Cómo ves?
628 **Delia:** No pues, ni que decir
629 **Hab. 4:** Está más enredado el mío, ¿verdad? Y yo tengo escritos, ósea que yo he
630 hecho. Oficios solicitando la regularización de mi predio. Es que me dicen, ¿por qué
631 no decías desde antes? Aquí tienes mira, la fecha 2003, 2004, 3005, así diferentes
632 fechas, pues. Entonces, las últimas veces cuando estaba dos anteriores
633 representantes del que está actualmente de representantes de vivienda de
634 FOVISSSTE. Le dije, démelo por escrito que no autorizan el presupuesto, lo que
635 usted me está diciendo. Es que comprenda, no soy yo, yo acabo de llegar y ve la
636 problemática y trato de solucionarla. Y si es el que más quería solucionar y lo sacaron,
637 ¿verdad? Te acuerdas, por eso
638 **Hab. 3:** A José Luis Proale lo sacaron
639 **Hab. 4:** Yo digo que fue por eso porque el si se veía interesado y trataba de. Ese si
640 me dio por escrito la contestación. Entonces, quieras o no tengo algo de que por mi
641 parte si he tratado de hacer, pero pues de que me sirve porque lo malo fue que uno
642 confía en la palabra y ahí está lo malo. No hay problema se solicita cambio de
643 ubicación y todo va a está bien y todo. Y yo la verdad había comprado en otra colonia
644 pero por el miedo de las deudas y situaciones así dije mejor no. Me hubiera quedado
645 con la primera casa. Ósea no sabe uno las situaciones, ¿cómo ves? Que más te digo.
646 Y eso nos ha ayudado a conocernos más entre vecinos, ¿verdad? La situación...
647 **Delia:** ¿También es maestra?
648 **Hab. 4:** Sí, si porque también hay del sector salud aquí.
649 **Hab. 3:** Y de Hacienda
650 **Hab. 4:** Y después... también de hacienda. Después también nos dimos cuenta que
651 había muchas casas que no fueron entregadas precisamente debido a las primeras
652 situaciones que te digo de la... que se declaró en quiebra y todo. FOVISSSTE decía
653 es que Duraco es que el esto y el otro y se echaron la bolita y no hacían nada. Así
654 es...
655 **Hab. 3:** Hay muchas casas que estaban solas y las invadieron los...
656 **Hab. 4:** Y luego, por ejemplo, vía internet

657 **Hab. 3:** Dicen que es más fácil que arreglen ellos que nosotros. Y han de ser que
658 unas 20 o más... son muchas

659 **Hab. 4:** No me acuerdo, pero por vía internet también nos enteramos que estaban
660 vendidos. Fue la primera vez porque estaban promoviendo por bloques 100 casas o
661 algo así. La compra y venta de 100 casas y entre ellas estaba la mía. No sabiendo
662 que ya estaba vendida por el internet una compañera nos dijo y ah caray sí está la
663 mía. Y fue cuando fui a checar también eso ¿cómo ves? Todavía siguen vendiendo
664 unas por vía internet y por periódico.... Muchas de estas.

665 **Hab. 3:** De las mismas de aquí

666 **Hab. 4:** Lo que hicimos también hacer pancartas y luego decían que vinieron y nos
667 dijeron que las quitáramos.

668 **Hab. 3:** Las quitaban ellos, venían en la noche y las quitaban.

669 **Hab. 4:** O se metían en las casas en las noches, las casas que estaba solas y pues
670 tenían dueño que, si estaban compradas, pero no vivían aquí. Venían y andaban
671 abriéndolas o metiéndose.

672 **Hab. 3:** En la noche mandaban gente y se quedaban.

673 **Hab. 4:** Y cambiaban hasta chapas. Ósea que, te digo.

674 **Delia:** Y vive sola en su casa o...

675 **Hab. 4:** No, pero eso es irrelevante... bueno yo vivo con quien yo quiera

676 **Delia:** Si está bien

677 **Hab. 4:** No interesa en este momento creo yo.

678 **Delia:** Pero, no está usted sola. Porque es otra cosa que nos decía el señor Pablo
679 que porque a veces si es...

680 **Hab. 3:** Es que estamos muchas solas

681 **Hab. 4:** Yo si tengo familia incluso yo y la esposa del señor que salió ahorita también
682 anduvimos de casa en casa con el listado. Teníamos dos copias de escrituras de
683 compra-venta, ¿verdad? Y eran 100 y tantas casas y así. Anduvimos avisando de casa
684 en casa que como estaba la situación estaba su casa también promoviéndose a la
685 venta y otras que se han vendido. Y no nos creían ni nada y hasta noche nos salió un
686 viejo encuerado y demás. Ósea, te digo que necesidad, ósea ahorita que dijiste de
687 riesgos que necesidad tengo yo de andar de buena samaritana avisándole a la gente
688 y aun así unas nos creyeron y otras no. Ya hasta después se dieron cuenta hasta que
689 les llego el embargo a otras ya las despojaron. Entonces, nosotras andamos de
690 buenas samaritanas informando miren aquí están estos documentos...

691 **Hab. 3:** Y por el interés que nos arreglaran a nosotros también.

692 **Hab. 4:** Si, pero también no cualquiera anda así, nada más somos las mismas.

693 **Hab. 3:** Porque el mismo notario nos mandaba con documentos, nos daba
694 documentos el mismo notario para avisarles a las gentes y por el interés de que nos
695 ayudaran a arreglar y ahí andamos a media noche llegando de la escuela y para nada.

696 **Hab. 4:** Sí eso sí.

697 **Hab. 3:** Porque hasta los mismos notarios, la notaria Delia Ponce ahí tiene casa. Casa
698 pero ya salió en venta ya la vendió.

699 **Hab. 4:** Es que después se descubrieron ciertas cosas

700 **Hab. 3:** Poco a poco va descubriendo uno cosas

701 **Hab. 4:** Puras irregularidades
702 **Hab. 3:** Y ellos si tienen casa y nosotros no
703 **Hab. 4:** Hay quienes, tengo conocidas que si... ya se terminó de pagar y si les
704 tramitaron bien, pero nosotros somos de las desafortunadas 20 tantas vendidas y
705 ¿cuántas?
706 **Hab. 3:** Son como 150 y tantos dijo Pablo
707 **Hab. 4:** Aquí tengo el dato
708 **Delia:** ¿Qué son irregulares? Bueno que son irregulares entre comillas
709 **Hab. 4:** Sí
710 **Hab. 3:** Y ahora no sabemos a dónde acudir, dando patadas de ahogadas. Yo tengo
711 cuatro años desde que me jubilé andando corre y corre y corre para nada.
712 **Delia:** Y es pérdida de tiempo.
713 **Hab. 3:** Y dinero porque en ese tiempo mi carro se le acabaron luego, luego las
714 llantas y una cosa y otra por lo mismo.
715 **Hab. 4:** Sí, y a raíz de eso ya se han registrado más casas porque hay gente que si
716 vio a la tarea del momento y se podía. En mi caso, pues no, no puedo porque si me
717 hubiera enterado desde un principio ya hubiera tramitado antes de que se me
718 vendiera la primera vez. Y luego, por ejemplo, los dueños de los terrenos ya no los
719 encuentras y no quieren verte, porque es tanto gente que lo está solicitando por la
720 problemática que nos firme que esto y lo otro.
721 **Hab. 3:** Pero él ya dijo que ya había firmado una vez y que ya no va a firmar. Lo que
722 hizo en la colonia lo hizo y ya.
723 **Hab. 4:** Fíjate de 657 inmuebles con garantía hipotecaria a favor de FOVISSSTE para
724 formalizar hipoteca el instituto instruyo al notario en este momento 520 están
725 concluidas y registradas entonces 137, no.
726 **Delia:** y ¿ustedes están en esas 137?
727 **Hab. 3:** Nosotras estamos en esas 137.
728 **Hab. 4:** De esas 137, 21 están vendidas ahí estoy yo.
729 **Hab. 3:** Y la mía aparece todavía sin vender
730 **Hab. 4:** 36 están en riesgo, etc. Porque mientras no las registres o tramites
731 **Delia:** No tienes escrituras
732 **Hab. 4:** Alguien dio la relación de cuáles son las que no tenían registro, pero en vez
733 de... Si era realmente de cobrarse lo que no se pagó supongo. Yo digo porque no
734 le llaman la lista de que no entregaron o de los predios que estaban solos. Ósea sin
735 construcción, ¿verdad? Me suena más lógico. Ya, eso ya fue situación incorrecta de
736 ciertas personas que vieron la oportunidad de sacar provecho. Yo digo, ¿verdad?
737
738
739 **Hab. 5:** Federal administrativo y judicial y administrativo, ¿verdad? Ay no sé, es un
740 nombre muy largo, pero por sus siglas lo busca uno en internet www.tja... no sé qué
741 ahí lo tengo apuntado y ya con eso ya nada más se mete uno por internet y pide las
742 copias que uno necesita, pero pues luego hay que irse hasta allá, llevar el dinero.
743 Ah, tienes que hacer una solicitud por escrito de que hojas quieres que se te mande
744 de tu expediente. Todo tiene que ser por escrito, tienes que ir hasta allá, tienes que

745 pagar llevar el papel por escrito y luego como en semana y media ya te hacen ellos
746 las copias y ya vas tu por ellas. Una semana y media más o menos se tardan en
747 hacértelas lo tienes que, voy a hacer tres viajes, el que hice la semana pasada voy a
748 tener que ir otro día con el pago, con el recibo de que ya pagué y el documento, el
749 papel de la solicitud de las copias. Y luego, otra vuelta para el largo.

750 **Delia:** ¿Cuándo a usted la sacaron de su casa?

751 **Hab. 5:** A mí me sacaron el 19 de enero de este año, sin aviso previo simplemente
752 llego. Yo había sido parte de una demanda como tercera, no directa hace como dos
753 años. En donde, la persona que aparece como propietario de mi casa fue
754 demandado por otra señora porque esta persona, la señora M. Gaona le dio dinero
755 a él, al licenciado, a este señor un tal Fernando Fuentes que se dedica a la compra
756 y venta de inmuebles junto con su hermana Imelda. Ellos y esta otra mujer le sacaron
757 como \$320, 000 pesos que para comprarse mi casa que estaba de oferta. Como
758 quien dice de remate, entonces, esta señora le dio dinero a él y Fernando Fuentes
759 compró la casa, pero la puso a su nombre de él, muy vivo. Entonces, esta señora
760 dijo, pero como si es mi dinero, entonces lo demandó a él para que le regresará la
761 casa, la propiedad de la casa o el dinero o algo. Finalmente, no supimos que pasó
762 la señora se desistió. Aparentemente, él y ella se arreglaron porque eran ratitos tiene
763 allí algo que ver. Entonces, se arreglaron entre los dos y ya se desistió de la
764 demanda, pero a mi nada más me citaron como tercera, como la que está en
765 propiedad de la casa. No, en posesión porque ni siquiera decía propiedad la que
766 parece como en posesión de la casa era yo, pero allí haga de cuenta que yo casi,
767 casi yo era cero a la izquierda. Eso pasó hace poquito más de dos años entonces
768 pues ya mucho tiempo atrás habíamos estado visitando igual que todas al notario, a
769 los de FOVISSSTE y a diferentes instancias, al presidente municipal, al gobernador y
770 hasta con el presidente fue Artemisa. Ósea muchas fueron así a diferentes instancias
771 a solicitar apoyo. Y si no claro si, sí se les va a apoyar que sí que sí, pero siempre
772 todo quedo en palabras nunca en hechos.

773 **Hab. 4:** Si nada más les pedían que contestaran la situación y medio respondían
774 estamos en trámite, estamos en eso.

775 **Hab. 5:** No que sí que ya se basaron los documentos para las firmas y así nos trajeron
776 mucho tiempo. Entonces, fue en más o menos a mediados del 2014 cuando nos
777 enteramos que muchas de nuestras casas ya estaban revendidas. Entonces, también
778 empezamos a movernos más ósea hacer más actividad e irnos juntas a Irapuato con
779 el notario o que a Celaya o así a diferentes instancias a solicitar apoyo. Entonces,
780 este esa demanda que hicimos en abril del año pasado este que fui ver les digo, que
781 yo no la conocía físicamente. Fui a verla, a leerla todo y yo no se mucho de las
782 terminologías que usan ni nada. ¿verdad? Pero hasta que no tenga las copias en la
783 mano para poder ver exactamente, porque se declaró incompetente el tribunal
784 federal de justicia administrativa. Ese tribunal se declaró improcedente, perdón y
785 que era lo que estaba solicitando allí el licenciado Demetrio. Lo que Demetrio estaba
786 ahí solicitando en ese documento pues que estaba dirigido a la licenciada Simón
787 para que los créditos que nos dieron a nosotros se modificaran ósea que nuestro
788 crédito dice que primero. Que se nos dio el dinero nomas para construir que

789 nosotros ya éramos dueños del terreno quien sabe cómo, pero que ya éramos
790 dueñas del terreno, pero que el crédito tal y como parece en la escritura era solo
791 para la construcción. Entonces, ahí Demetrio estaba solicitando que eso se
792 modificara y se pusiera la verdad. La verdad es crédito hipotecario FOVISSSTE dio
793 para la compra de los terrenos y ellos escogieron a los Stoever...

794 **Hab. 3:** La constructora

795 **Hab. 5:** ... escogieron donde sabes que tienes que comprar el terreno en tal lugar
796 ahí está el dinero. No más nos dieron el cheque, nomás se los endosamos se les
797 entregó el cheque a la constructora, la constructora se encargó según de hacer los
798 pagos del terreno y todo lo demás según, según nosotros nos habían informado. Lo
799 cual aparece en un documento, que el otro día me mandaron por Whats, me
800 mandaron un documento por Whats que tienen algunas de las vecinas en donde se
801 promovió, no sé si se acuerdan. Era como un periodiquito donde venían fotografías,
802 era otro, era un periodiquito de Duraco en donde nos explicaban como iba a estar
803 todo el procedimiento desde antes de que las compráramos, venía todo. Ahí si se
804 menciona, ahí si ese documento, pero pues no es un documento, es un periodiquito
805 pues informativo. Ahí si se menciona que se incluye la compra del terreno, ahí si se
806 menciona porque los planes de Duraco era eso, que nosotros primero adquiriéramos
807 el terreno y luego ya Duraco construía sobre el terreno. Con el tiempo, nos dimos
808 cuenta que Duraco y los Stoever son los mismos. Así me lo informó uno de los
809 últimos licenciados que fui a ver. Me dice, no señora pues es el mismo, un licenciado
810 penalista que fui a ver yo hace unos meses, me dice, son los mismos ellos. Duraco
811 son los mismos, nomás que no aparece, no aparece como dueño; ahora Duraco no
812 se llama, se llama...

813 **Hab. 4:** Cambio de nombre, pues

814 **Hab. 5:** Sí está en Guadalajara

815 Delia: ¿cómo un presta nombres?

816 **Hab. 5:** No, la empresa constructora

817 **Hab. 4:** Cuando adquirimos primero estaba en San Luis

818 **Hab. 5:** Esa empresa constructora cambio de nombre, pero sigue existiendo está en
819 Guadalajara.

820 **Hab. 6:** Pero en algún momento se declaró en quiebra, cuando con nosotros en el
821 fraude de los años, se declara ella en quiebra.

822 **Hab. 5:** Rangel, es constructora Rangel, inmobiliaria Rangel y está en Guadalajara,
823 pero esta inmobiliaria en su momento cuando era Duraco hizo toda esa transa y no
824 nada más aquí, en otras dos o tres colonias no sé cuántas fueron. Eran tres, tres,
825 ¿verdad? Que también tienen el mismo proyecto que nosotros teníamos en León.
826 Entonces, este pues bueno nos fuimos enterando de muchas cosas poco a poco,
827 pero pues finalmente de nada nos sirvió. ¿verdad? Porque en mi caso a pesar de que
828 se hizo la demanda, la persona, el propietario de la casa, de mi casa, porque así
829 estaba en el Registro Público de la Propiedad primero estaba a nombre de Gerardo
830 Stoever, de Helman Stoever. Después de Helman Stoever, él se lo revendió a otro
831 señor que se llama José Luis, no.... José Víctor, Víctor Oliveros. Víctor Oliveros las
832 compra en paquetes, compra mi casa junto con otras 14 casas, sabe cuantas

833 **Hab. 4:** La mía es igual... junto con la mía

834 **Hab. 5:** La tuya en 1,800, 000 pesos, compra las casas así en paquetes, regaladas

835 ¿verdad? Según. Sabemos que es un presta-nombres

836 **Hab. 4:** Y luego se la vende a Miguel

837 **Hab. 5:** y luego el tal Oliveros se la vende, en mi caso, se la vende a Fernando

838 Fuentes. Y entonces, mi casa aparece a nombre de Fernando Fuentes. Entonces,

839 pues yo estuve tratando de hacer estas demandas. Incluso Demetrio, él me elaboró

840 la demanda contra Fernando Fuentes nunca la metió, nunca metió la demanda

841 Demetrio. No sé porque se tardó y no lo hizo a tiempo, pero de todos modos para

842 entonces ya el juicio contra Fernando Fuentes ya estaba en vigor. Porque el juicio

843 por el cual me quitaron mi casa fue elaborado en marzo, febrero del 2016, a

844 mediados como estas fechas más o menos del año pasado. En donde una señora

845 llamada Socorro demanda a Fernando Fuentes por 450,000 pesos. Fernando

846 Fuentes no responde a la demanda. No responde, no se presenta, no presenta

847 abogado ni nada. Y ella solita la tal Socorro que ahorita vive en mi casa

848 aparentemente, esa señora sin licenciado. Ella solita fue y demandó a Fernando

849 Fuentes por \$450,000 pesos e investigaron que Fernando Fuentes tenía mi casa en

850 propiedad, según aparece allí y como él tenía mi casa en propiedad de él. Entonces,

851 lo demandaron a él quitándole mi casa fue indirecto, fue un juicio comercial por eso

852 fue fácil hacerlo porque no fue un juicio directamente contra mí para sacarme a mi

853 sino fue un juicio contra Fernando Fuentes para quitarle la casa en donde yo

854 habitaba. Porque él aparecía como dueño, él nunca se presentó, nunca se defendió,

855 dejo que le quitaran la casa con una mano en la cintura. Cómo una persona con esas

856 uñas se deja quitar una casa, una tipa que ni siquiera tenía licenciado.

857 **Hab. 4:** Es una manera de pagar sin que el pagué

858 **Hab. 5:** Obviamente idearon todo este mecanismo para poder sacarme más fácil.

859 Entonces, yo no sabía nada, yo no sabía nada porque a mí nunca nadie me dijo nada.

860 Entonces, llegan el 19 de enero a mi casa la actuaria, el policía y un montón de

861 cargadores y un mono que disque licenciado, que andaba en camiseta como si fuera

862 cargador, junto con la señora esta Socorro aparentemente que era la dueña de la

863 casa. Que nunca supimos si era o no era, porque se le preguntó directamente: ¿eres

864 tú la dueña de la casa? Y ella decía que no, ¿verdad? Pero bueno, llegaron a mi casa

865 me dijeron tienes diez minutos para tomar tus cosas y salirte aproximadamente eran

866 como las 4:30 de la tarde.

867 **Hab. 4:** ¿Pero llegó un actuario?

868 **Hab. 5:** Llegó la actuaria, sí. Yo tengo el video, tengo el video de la actuaria, del

869 policía, de los cargadores y de la señora que según era la dueña de mi casa porque

870 es la que se la quitó a Fernando Fuentes. Le digo, todo fue un fraude, todo fue un

871 fraude completamente al momento y por qué lo hicieron así porque es más fácil.

872 Porque si llegan contra mí, me dicen sabes que tienes aviso de desalojo.

873 **Hab. 4:** ¿Quién te entregó la casa a ti?

874 **Hab. 5:** No pues, este quien fue el que, el que aparece ahí en el documento de la

875 entrega

876 **Hab. 6:** Fueron los de FOVISSSTE, en ese momento antes de entregarte te citaban
877 para firmar
878 **Hab. 4:** El trámite jurídico a seguir.
879 **Hab. 6:** No, el día de la casa.
880 **Hab. 5:** De la entrega
881 **Hab. 6:** De la entrega la primera vez
882 **Hab. 5:** La del 2005, ¿dices?
883 **Hab. 3:** Si en el 2005
884 **Hab. 6:** Tenías que firmar el famoso cheque de 20,000 pesos
885 **Hab. 4:** De ampliación de crédito
886 **Hab. 5:** Tenías que firmar la ampliación de crédito para
887 **Hab. 6:** Para poder entregarte la casa, sino según no te iban a entregar la casa
888 **Hab. 5:** Me entregaron en septiembre del 2005 me entregaron la casa, pero no me
889 acuerdo bien quien dice ahí. Quien es la persona que aparece ahí en el acta de
890 entrega, pero bueno para no hacerlas eso fue lo que pasó. Y es lo que yo veo que
891 están haciendo, que pueden hacerle a cualquier otra persona, generando este tipo
892 de situación.
893 **Hab. 3:** Ya vieron que sí pudieron.
894 **Hab. 5:** Y luego me voy enterando que me dijo el vigilante que la señora esa, la que
895 está en mi casa trabaja en SEPOL. Me enteré hace una semana. Yo le dije bajita la
896 mano que me investigará el nombre a ver si era ella o no la que estaba en la casa. Y
897 él no le pudo sacar el nombre, pero si le saco información de que esta mujer trabaja
898 allá en SEPOL. ¿Cómo ve? Está del nabo.
899 **Delia:** ¿Y usted cuenta con otro patrimonio o era lo único que tenía?
900 **Hab. 5:** Era lo único que tenía. Era la única casa que tenía.
901 **Delia:** Entonces, ¿no hay solución?
902 **Hab. 5:** No, pues ahorita estoy viviendo en la casa de unos vecinos unos amigos que
903 conozco de hace muchos años. Me están rentando ahí dos cuartos, porque ahorita
904 la verdad, no tengo la capacidad para rentar una casa yo sola. Yo así de que yo me
905 encargue yo de pagar la parte lo que me están descontando de mi casa, la verdad
906 me sale muy caro. Estoy buscando una casa baratita lo más sencillo que se pueda. Y
907 la verdad, no he logrado conseguir una. Me rentan una por cuatro meses, ósea no
908 así bien, bien rentada como debe de ser y todo no he conseguido, la verdad.
909 Entonces, yo la pienso mucho pues que hago.
910 **Hab. 3:** Y un vecino se la prestó por unos días
911 **Hab. 5:** Y un vecino bien buena onda de atrás, exactamente el de atrás Martín.
912 También esa casa está como la mía.
913 **Hab. 3:** Él es de hacienda, él trabaja para Hacienda.
914 **Hab. 5:** Trabajajes en hacienda, enfermera, seas maestra, lo que sea a ellos les vale.
915 Ellos de todos modos proceden y como nosotros tenemos documentos que no son
916 válidos aparentemente porque no están elaborados de la manera. Nuestra escritura,
917 por ejemplo, no está elaborada de la manera que se debió de haber elaborado
918 ¿verdad? Contiene datos ahí medio raros y encima de todo no están firmados
919 muchas de estas escrituras.

920 **Hab. 4:** Por todos los que debían.

921 **Hab. 5:** No se firmaron entonces no tienen esa validez. Llegan estas personas con

922 escrituras firmadas, con el predial pagado, con avalúo y todo lo que demuestra la

923 propiedad de la casa. Con la mano en la cintura, te sacan y aunque tengas tu ahí

924 más de diez años no valen. No lo toman en cuenta.

925 **Hab. 3:** No valió.

926 **Hab. 5:** No valió y el licenciado Demetrio que me dijo, no pues no, no tienes los

927 documentos que te van a permitir defenderte. Y sí, es verdad, no los tengo.

928 **Hab. 3:** Y el notario decía, Pedro Salgado, que teníamos la posesión que no nos

929 sacaban y si nos sacan.

930 **Hab. 5:** Pues claro, eso que... Ya valió

931 **Hab. 6:** Te acuerdas cuando fuimos a investigar a...

932 **Hab. 3:** Al registro de propiedad

933 **Hab. 6:** No, no ahí a Celaya que el mismo licenciado, ese delgadito, que nos venimos

934 ese día bien tristes que, porque nos dijo, es que sus documentos no sirven. Si nos lo

935 dijo, él y nosotros dijimos, a como no nos van a servir y ya lo comprobamos que...

936 **Hab. 3:** Fuimos al ISSSTE

937 **Hab. 6:** Si por eso al ISSSTE, que dijo, no sirven sus documentos

938 **Hab. 4:** De hecho, por ejemplo, al principio yo fui de las primeras que empecé a

939 checar eso a mí todavía no dieron una constancia que había pagado el crédito y

940 algunas cuantas alcanzamos a estas alturas las que van no les quieren dar nada.

941 Porque la constancia de crédito de FOVISSSTE viene mi dirección de casa y todo.

942 Entonces, como que ahorita ya no quieren meterse, ósea quieren tratar de

943 deslindarse ya no están dando casi ya nada de papales, ¿verdad?

944 **Hab. 4:** Pues no yo le he estado pide y pide papeles a José Luis Morales y no me

945 manda nada. Yo fui a verlo también este la semana pasada. Yo fui a verlo otra vez la

946 y le dije pues yo necesito que me de FOVISSSTE por lo menos las copias de los

947 cheques de las ministraciones o algo donde yo me pueda amparar que me pueda

948 servir para demostrar que realmente FOVISSSTE me dio para la compra de la casa y

949 del terreno, pero no aparece. En los estados de cuenta no aparece lo que nos dieron

950 para la compra del terreno no aparece.

951 **Hab. 6:** No porque se endosaron nada más cheques.

952 **Hab. 5:** Nada más fueron cheques. De hecho, a mí de hecho en mi estado de cuenta

953 que me dieron ahí tengo cuatro ministraciones, pero no aparece. La primerita que

954 nos dieron para, la primerita que le dimos a Duraco a este Rangel, el presidente de

955 Duraco la mía era de \$18,000 pesos. No sé ustedes el pagare que nos dieron, se

956 acuerdan del primer deposito que les hicimos...que aparentemente

957 **Hab. 2:** Era de 24,000

958 **Hab. 5:** Que era según para la compra del terreno y fue el primerito

959 **Hab. 2:** Yo más bien, yo porque me cambie, me cambiaron de una a otra

960 **Hab. 6:** De prototipo

961 **Hab. 2:** De un prototipo a otro

962 **Hab. 5:** Pero te tuvieron que haber dado de todos modos el...

963 **Hab. 4:** Yo aparte yo pague la diferencia a Duraco de cambio de prototipo, ahorita
 964 que dices. ¡Fíjate!

965 **Hab. 3:** Yo también

966 **Hab. 6:** El porcentaje que ellos te decían de acuerdo a lo que te habían prestado y
 967 al tipo de casa que elegías.

968 **Hab. 4:** Si

969 **Hab. 6:** No pues esto es una historia de terror

970 **Hab. 5:** Sí así es

971 Delia: De los 28 ¿nadie ha podido arreglar?

972 **Hab. 3:** De las que están vendidas, no. De las 158 ninguna está arreglada, pero de
 973 las 28 vendidas tampoco, nadie, nadie.

974 **Hab. 5:** Mande

975 **Hab. 4:** Que en supuestamente en la última reunión del sindicato hay más esperanza
 976 para las que no están vendidas de que ya se realice el trámite.

977 **Hab. 6:** Pero mira tristemente así nos habían dicho desde, desde antes de que a ti
 978 te la vendieran habían dicho que....

979 **Hab. 4:** Siempre y cuando estén pagadas

980 **Hab. 2:** Desde antes de que te la vendieran a ti

981 **Hab. 4:** En la judicatura del estado me decían

982 **Hab. 5:** Pues siempre nos dijeron no se preocupe, no

983 **Hab. 6:** Sale el primer paquete, en el segundo paquete para arreglar las escrituras y
 984 sale el tercer paquete y cuando empezaron a venderla pues ya a ciertas personas ya
 985 no se les va...

986 **Hab. 4:** En la judicatura del estado me dijeron, usted no puede demandar al
 987 FOVISSSTE para que le den las escrituras hasta que termine de pagar. Me espero,
 988 termino de pagar y sigo igual.

989 **Hab. 5:** ¿ya terminaste de pagar?

990 **Hab. 4:** Ya, desde cuando

991 **Hab. 5:** Y, de todos modos, ¿no?

992 **Hab. 4:** No pues ahora menos porque está vendida tres veces

993 **Hab. 5:** ¿Y si te han demandado a ti también?

994 **Hab. 4:** A mí no

995 **Hab. 5:** Todavía no

996 **Hab. 4:** El tercer vendedor, el tercer comprador demandó al segundo y fue cuando
 997 me citaron y ya no procedió. Miguel tiene que pagarle a... no me acuerdo como se
 998 llama el tercer comprador, y lo están buscando... A ver que

999 **Hab. 5:** Sí pues es que cada caso es distinto porque las personas que se involucraron
 1000 en todas estas movidas unos actúan de una forma y otros de otra. Unos más mañosos
 1001 que otros algunos de plano si se dan cuenta del fraude y ya se hacen a un lado, pero
 1002 otros más vivos pues no.

1003 **Hab. 6:** Saben que pueden

1004 **Hab. 5:** Saben que pueden sacar provecho nuestros documentos no nos amparan y
 1005 entonces pues los hacen...

1006 **Hab. 6:** No y que el mismo FOVISSSTE te dice...

1007 **Hab. 4:** No nos amparan, pero bien que nos descuentan no teniendo ningún crédito,
1008 ninguna hipoteca.

1009 **Hab. 6:** Según él te dice que él se lava las manos de que no, no hay nada que hacer
1010 tiene que demandar. Pero al momento igual de pedirle pues todos los documentos
1011 pues ellos no te están apoyando. Y de hecho ellos dijeron que no tienen expediente
1012 y si lo tienen porque está en la computadora y ahora cuando me modificaron a mí el
1013 1%, todos los documentos están en la computadora, todos los tienen ellos ahí.
1014 Porque cuando el revisó tengo aquí mis copias el acta de mi expediente y ahí están
1015 las copias y ahí están lo de los cheques que se les endosaron y si los tienen.

1016 **Hab. 5:** Si como no los van a tener, de hecho, José Luis Morales lo fui a ver está
1017 semana pesada yo le pedía. Dice ya tiene desde enero pues desde que me sacaron
1018 desde enero que fui a verlos y les pedí copias y nunca me las entregó. No que se
1019 me perdió tu correo, que se me perdió tu correo... bueno según se le perdió.
1020 Vuélemelo a mandar solicitándome el mismo, pero te lo estoy solicitando a viva voz,
1021 para que le tengo que mandar el correo. Si le estoy diciendo las cosas quiero que
1022 me esas copias de esos cheques. No pues mándame otra vez el correo, no es que
1023 no puedo dártelos porque no los tienen aquí, los tienen en FOVISSSTE en México.
1024 Así me dijeron que ellos no lo tienen que en FOVISSSTE México y que se va a llevar
1025 muchas semanas, mucho tiempo para que me los mandé. Digo no me importan tu
1026 mándamelos.

1027 **Hab. 2:** El martes no hay clases hay que ir a México

1028 **Hab. 5:** El miércoles ¿no?

1029 **Hab. 2:** El día de la virgen de la Luz.

1030 **Hab. 5:** A ver que nos organizamos, pero es FOVISSSTE no, ni para adelante ni para
1031 atrás con FOVISSSTE.

1032 **Hab. 6:** No, porque no vas a FOVISSSTE México y dicen que está solucionado el
1033 problema.

1034 **Hab. 5:** Que no hay problema que todo está solucionado.

1035 **Hab. 6:** Ósea realmente esta situación ya se vio que tristemente la puerta que toques
1036 llámese Notarias, llámese gobierno, todos nadie te responde.

1037 **Hab. 5:** La única manera es que tú los demandes. Por ejemplo, yo puedo hacer una
1038 demanda penal contra las personas que me sacaron por fraude.

1039 **Hab. 4:** Pero necesitas tener sustento de alguna manera

1040 **Hab. 5:** Si yo no logro sustentarlo de la manera correcta me la vana a revertir.

1041 **Hab. 6:** No y otra cosa que estamos viendo que se ha invitado a los medios de
1042 comunicación y pues toman la nota bien bonita pero no la publican. No la publican
1043 porque saben todo...

1044 **Hab. 2:** El día que vinieron contigo que sacaron tus cosas...vinieron tres periódicos

1045 **Hab. 5:** Vinieron tres periódicos y ninguno saco nada. A mí me dijo Laura que salió
1046 en un periodiquillo de tercera y que...

1047 **Hab. 6:** No fue así como se ha querido que fuera nota así...

1048 **Hab. 5:** A mí lo que me recomiendan mis amigas es que te vayas ahí con Verastegui
1049 o que te vayas allá a con quien corresponda y que te vayas a hacer ruido y que te
1050 vayas a...

1051 **Hab. 6:** No lo toma a quien corresponda.

1052 **Hab. 1:** Ya fuimos nosotros ahí y no lo tomó.

1053 **Hab. 6:** La única opción que a mí me estaban diciendo es que vayan con Aristegui,

1054 tal vez es la persona...

1055 **Hab. 5:** Aristegui, le confundo el apellido que con Aristegui que con

1056 **Hab. 6:** Es la persona que no lo pudiera tomar bueno para modo de investigación

1057 para modo de investigación y pues ir sacando todos los, los detalles que se están

1058 que se suscitaron.

1059 **Hab. 5:** Bueno pues no sé qué ... ¿quieres hacer la entrevista de todos modos?...
 1060 ¿Ah ya estuvo?

1061 **Delia:** Si

1062 **Hab. 5:** Y estas diciendo todo lo que dicen todas

1063 **Hab. 2:** Ella te va a decir mucho también

1064 **Delia:** Y en su caso...

1065 **Hab. 1:** Es que es similar al de Vero y al de

1066 **Hab. 2:** Pero tu habla porque tú sabes decir cosas porque yo lloro.

1067 **Hab. 5:** Ya no te hacen llorar

1068 **Hab. 4:** Vente para acá

1069 **Delia:** Es anónimo y su caso es como el de...

1070 **Hab. 1:** Vero, si... lo que pasa es que desde mi... lo que pasa es que cuando nos

1071 ofrecieron las casas, nos contactaron a nosotros por medio del sindicato. En ese

1072 entonces pues había nuestros representantes, los de Duraco y estaban los de

1073 FOVISSSTE. Entonces nos citaron en una primaria y ahí fue donde nos ofrecieron a

1074 nosotros las viviendas. En aquel entonces nos manejaron, por ejemplo, yo era madre

1075 soltera y que no mas iba a ver créditos para solteras, era la única ocasión que se iba

1076 a abrir y que era la última para solteras. Y también se iba a permitir el juntar créditos

1077 si había un matrimonio trabajando también lo podía juntar. Entonces, nunca había

1078 habido eso, nos ofrecieron unos prototipos y pues iban a ser referentes a lo que nos

1079 prestarán. Entonces en ese momento yo pedí que me dijeran como iba a hacer la

1080 casa. Me dijeron que todavía no sabían porque todo dependía de nuestro salario. Y

1081 después nos volvieron a citar y ya fue cuando nos presentaron los prototipos. Pues

1082 en la primera llenamos una solicitud donde iba nada más los datos personales, en la

1083 segunda ya llenamos talón de cheque y este, pero ellos ya traían esa información

1084 porque ya traían con las asignaciones de las casas. Entonces, este yo les dije que

1085 pues nos dijeron los materiales incluso de que iban a estar construidas de ladrillos

1086 cosa que pues tampoco fue. Iba a ser ladrillo rojo y la cambiaron entonces las casas

1087 son de menos calidad de lo que nos prometieron. Y después de esa reunión nos

1088 citaron nuevamente para una... para ver ya las maquetas y ver que prototipo nos

1089 había tocado. Había algunas que pues tenían cocina integral, closet, otras por

1090 ejemplo tenían vitropiso, otras que tenían solamente loseta y otras hasta incluso sin

1091 loseta. Y pues todo eso dependía del salario. Entonces, pues a mí me asignaron una

1092 de cuatro metros y pues yo no la quería así, iba a tener loseta. Entonces yo les dije

1093 que no que quería pues con piso y pues más grande si se pudiera, de seis metros

1094 porque la que me asignaron era de 4 X 15 y era... y había unas de 6 X 15. Entonces,

1095 yo dije que, pues yo quería la más amplia sino pues que yo no, que no me interesaba
1096 pero me dijeron que como había entregado los papeles ya venía la casa asignada.
1097 Si lo rechazaba ya no iba a volver a haber unas oportunidades ya no... nos iban a
1098 castigar pues. Ósea si la rechazabas ya no podías ser acreedora de un nuevo crédito.
1099 Entonces, yo le dije bueno a mí me interesa tener una casa le digo, pero yo no la
1100 quiero. Entonces, hagan lo posible por, por este cambiarme de prototipo o si no
1101 pues yo renuncio al crédito. Entonces, ellos me dijeron que iban a checarlo y me
1102 hablaron posteriormente en la casa donde yo rentaba... Me hablaron posteriormente
1103 y me dijeron que si había sido autorizado mi reubicación FOVISSSTE. Entonces ya
1104 me llamaron y me citaron en el Real de Minas todos ahí firmamos, pero yo les dije
1105 ahí que no era la casa que yo quería que a mí me habían dicho que me iban a
1106 cambiar. Me dijeron que en ese momento tenía que firmar porque si no lo aceptaba
1107 en ese día, sino firmaba no me iban a dar ninguno. Entonces, este yo les dije pues
1108 no, me dijeron que no hay problema al cabo el número... nos dieron un talón hecho
1109 a máquina nada más ahí ellos le ponían el nombre y le ponían el número de escritura
1110 y lo firmaba estaba el licenciado el de... estaba el notario Arias, estaba Salgado,
1111 estaba Delia, estaban los de FOVISSSTE, los del sindicato. Entonces ellos dijeron
1112 que los tenía que firmar sino pues ya no, se daba como no aceptado el crédito, me
1113 van a castigar y todo eso. Entonces, este yo le dije, pero va a ser otra casa y me
1114 dijeron, no, no hay problema esto nada más es el pago de tu escritura para que se
1115 te haga tu escritura. Entonces ya la firmé y di el pago de la correspondiente a la
1116 escritura. Cuando después me citan para ver lo de la diferencia del prototipo me
1117 citan en un domicilio que está ubicado en el boulevard Mariano Escobedo. Entonces,
1118 ahí me citan, ahí estaba ubicado la constructora y me dicen que sí que fue aceptado,
1119 me dicen cuanto es la diferencia, ahí yo doy una parte en efectivo y por el resto,
1120 firmo un pagaré por lo restante. Entonces, ya cuando yo fui y pagué el pagaré pues
1121 ya me lo regresaron, yo tengo ese pagaré pagado ya. Y pues ya me hicieron, no más
1122 que yo les decía ahí que ellos me habían dicho que se iba a hacer una nueva escritura
1123 y me dijeron no dice porque es un procedimiento que va a tardar mucho dicen.
1124 Entonces, lo que se va a hacer para que esto sea rápido dice nada más se va a testar.
1125 Yo en ese momento pues no sabía que era el testar. Entonces, me dijeron que no
1126 había problema que todo era legal y que incluso estaba ahí el de FOVISSSTE, estaba
1127 el representante de Duraco que era Gustavo Rangel y pues ya endose allí uno de los
1128 cheques. Ahí estaba también un notario y ya después pues nos dicen que se nos va
1129 a dar una reunión, después pasa el tiempo y pues se venía a ver el predio y pues no
1130 había nada. Entonces, se hizo una reunión como a los dos años, año y medio en la
1131 Federal N°1 y ahí estaban igual nuevamente todos los del sindicato, los profesores,
1132 secretarios generales, todos los del departamento de vivienda, de finanzas varios y
1133 también estaba representante de FOVISSSTE. Entonces, ellos platican y pues que va
1134 a presionar más a Duraco para que continúe con las obras y que ellos se van a hacer
1135 responsables, prometen también una penalización por cada mes que se tarden en
1136 entregarnos después de la fecha estipulada nos iban a pagar 700 pesos (por mes)
1137 por penalizaciones, los iban a penalizar a la constructora, pero pues eso nada más
1138 fue el inicio, fue la última vez porque pues ya no nos atendieron. Ya no hubo

1139 reuniones y pues nos empezamos a mover ahora sí que cada quien individual,
1140 ¿verdad? Y esperando, pues pasaron 5 bueno de esa fecha casi tres años más y en
1141 el 2005 pues no las entregan nos hacen entrega. Pero pues hubo presión por parte
1142 de algunas compañeras y que seguían moviéndose, otras individual y FOVISSTE
1143 como era mucho y pues éramos muchas personas pues todo el fraccionamiento
1144 presionando. Entonces, contrataron a la constructora COVI, FOVISSTE la contrata
1145 en ese entonces se llamaba COVI y la...terminan casas. Entonces nos las entregan,
1146 pero en el momento de que nos citan para entregar en mi caso me hacen firmar un
1147 nuevo crédito por una ampliación. De hecho, el primero pues es un crédito
1148 hipotecario por la construcción de la casa y la otra porque así no lo manejaron ellos
1149 como crédito hipotecario. Y ese segundo uno de ampliación y pues el hecho esta
1150 que así no lo manejaron de esa manera porque si yo tengo un crédito de ampliación
1151 no pueden dar otro para ampliación hasta que termine de pagar el primero.
1152 Entonces, nos dan primero un crédito hipotecario y después uno por ampliación, ese
1153 yo lo firmé por \$20,000 pesos aproximadamente y solamente era la única manera de
1154 que me entregaran las llaves porque me decían, ya está tu casa sino la quieres
1155 nosotros no hay problema nosotros... Nos estaban descontando, pagando renta y si
1156 no la quieres, dice pues es hasta que firmes si no firmas el nuevo crédito pues no se
1157 te entrega. Entonces, pues es esa otra presión, ya firmamos pues ya entregaron en
1158 mi caso el 26 de agosto del 2005. Entonces, de ahí pues yo empecé a contactar a
1159 los notarios y pues me dicen que no había problema la copia de la escritura o mi
1160 escritura pues ya de que me pertenecía mi casa que me hicieron cambio de prototipo
1161 que me la iban a dar hasta que terminara de pagar mi crédito que no me preocupara
1162 que estaba bajo resguardo de FOVISSTE. Ya pues de eso pues nos hemos estado
1163 moviendo, presionando a los notarios, no nos quieren atender y pues muchas
1164 situaciones. Fuimos al registro de la propiedad y nos dimos cuenta que, pues no
1165 está, no estaban nuestros nombres, el predial nunca me ha llegado a mi nombre,
1166 siempre llega al nombre de Stoever. Y pues yo quise hacer los pagos, no quisieron
1167 yo les decía que pues abría una cuenta adicional a mi nombre para yo ellos pagar,
1168 pero me decían que pues yo no tengo una propiedad entonces no podía abrir una
1169 cuenta a mi nombre, si quería pagarlo pues era a nombre de Stoever. Y después yo
1170 empecé a construir en mi casa, cuando yo empiezo a construir viene IMPLAN y me
1171 multa bueno me da un aviso de que si no saco un permiso y no retiro el escombro
1172 de la calle o de la vía publica, de la banqueta me van a multar. Entonces pues en ese
1173 momento voy trato de sacar el permiso, ellos checan papeles todo y no existe mi
1174 número oficial, no existía en ese entonces, no existía entonces no me pudieron
1175 multar tampoco ellos. Les decía que pues me dieran un permiso provisional porque
1176 les hice yo un oficio donde les explico pues que mi escritura está en trámite porque
1177 pues es lo que me decían los notarios y me dicen que ellos checan y pues no
1178 encuentran nada. No hay ni un trámite ni nada. Entonces, pues tampoco me
1179 pudieron multar entonces me dijeron pues construya no podemos multarla porque
1180 el predio, el fraccionamiento es irregular. Entonces, pues yo construyo mi vivienda y
1181 pues hasta la fecha seguimos con el mismo problema, fuimos a notarias después nos
1182 mandan llamar y nos dicen, nos regañan porque le dicen al notario que porque

1183 fuimos a notarias y nos asesoró. Buscamos a varios licenciados y pues todos ellos
 1184 nos rechazan el caso, no quieren enfrentarse a los notarios pues.

1185 **Hab. 4:** Dicen que sí, pero después...niegan todo

1186 **Hab. 1:** No quieren aceptar entonces palabras textuales más menos que ellos nos
 1187 han mencionado pues son este no le voy a dar de patadas al pesebre. Es mi jefe. Es
 1188 el jefe de todos los notarios. Entonces, pues tenemos las puertas cerradas. Hay un
 1189 licenciado que, pues acepto nuestro caso, pero pues por lo que vemos también él
 1190 está atado de manos pues un poco de lo que hecho no ha podido hacer nada, si. Y
 1191 pues también ya hay situaciones que, pues hablan hasta de amenazas, ¿verdad?

1192 **Delia:** Y ustedes, ¿tienen la misma situación?

1193 **Hab. 6:** Estamos en la misma situación

1194 **Hab. 2:** Las cuatro, no más que a ella se la vendieron

1195 **Hab. 4:** Y yo por ejemplo pague el predial porque llegó a mi vivienda un papel donde
 1196 decía que los Stoever tenían la dirección del 110 que está de aquel lado. Yo creo
 1197 que con ella se vino a mi jardín. Entonces decía todos los predios y sobre lo del
 1198 predial pues con ese fui y lo pague y ya con el anterior me he ido pagando porque
 1199 precisamente, pero al nombre de Stoever.

1200 **Hab. 1:** Hace dos años yo pagué mi predial, pero sigue a nombre de Stoever.

1201 **Hab. 2:** nosotros estamos con las mismas

1202 **Hab. 1:** Hace dos años lo pagué porque los notarios cuando entró la licenciada
 1203 Cecilia, ella prometió guiarnos que pagáramos los prediales, nos los pidió pagados
 1204 y en mi caso, por ejemplo, yo fui y me pidió que hiciera una carta el explicando lo
 1205 que había cambiado de prototipo. Y me pedía que llevara un R-20 actualizado
 1206 porque yo llevaba uno de dos años atrás y me dijo que lo quería actualizado de no
 1207 más de seis meses. Y vine y lo solicité y cuando yo regresé a que me dieran la orden
 1208 porque me dijo que solo necesitaba papeles para girar la orden al notario que me
 1209 hiciera la escritura. Ella me dijo, sabes que si dice ya no te voy a poder... yo le
 1210 presenté los papales y me dijo sí, pero ya no te voy a poder dar la orden. Y le digo,
 1211 porque no si usted me dijo que le trajera esos papeles que era lo único que
 1212 necesitaba y me dijo lo que pasa es que yo ya me asesoré, dice y yo no puedo
 1213 brincarme órdenes. Dijo, yo ya no te lo puedo dar, le digo, pero dice no es que yo
 1214 ya me asesoré, dice yo ya no puedo. Entonces, ella ya se negó a adarme esos
 1215 papeles y ya nada más era girar porque el notario siempre ha dicho que lo único que
 1216 falta es girar la orden y en México nos dicen que todo está bien. Allá todo está bien
 1217 y aquí en Celaya dicen que México es quien tiene que girar las ordenes, pero si en
 1218 México dicen que todo está bien no las giran. Si pues eso ya tiene, digo hace 2 años
 1219 cuando entró la licenciada Ana Cecilia como secretaria del fondo de vivienda de la
 1220 delegación Celaya.

1221 **Hab. 5:** Es la misma que dije, Ana Cecilia Simón.

1222 **Hab. 6:** Es la última

1223 **Hab. 1:** Entonces ella, después yo fui ya terminé de pagar mi vivienda, pero ya
 1224 cuando le dije yo OK aquí FOVISSSTE a mí siempre me han dicho que no me
 1225 preocupara que cuando yo terminara de pagar el crédito me iban a liberar mi
 1226 escritura. Entonces, yo en noviembre del año pasado termine de pagar. Fui en

1227 febrero y le dije OK aquí está mi liquidada la cuenta en ceros quiero que me dejen
1228 de descontar y ella me dijo que no. Que no me podía dejar de descontar porque
1229 necesita la escritura de la vivienda. Entonces, yo le dije, bueno entonces como le voy
1230 a hacer siempre me van a estar descontando porque nunca se va a tardar... porque
1231 nunca me van a dar mi escritura y ella me dijo que no podía dar la instrucción para
1232 que me hicieran y le dije, entonces usted deme una solución. Dice, es que no está
1233 en mis manos le digo, usted está en ese puesto y quien tiene el poder es usted. Y
1234 me dice ella es que yo ya me asesoré y no puedo girar instrucciones a los notarios.
1235 Me dice hay una cantidad que se tiene que dar al municipio y se tiene que pagar
1236 traslado de dominio, avalúo y la escritura. Y le digo, yo lo pago, pero gire la orden y
1237 me dijo que si y después me dice hace una llamada y me dice que no. Y ya no,
1238 aunque yo acepte pagar todo, ella me dice que no que no puede girar la orden
1239 porque hay muchos intereses y pues se niega y ya no me lo da. Después le pido
1240 bueno entonces déjeme de descontar y me dice que no. En esa llamada lo único
1241 que le autorizaron fue el que hiciera el trámite de dejar de descontarme, pero sin
1242 que yo llevara la escritura. Entonces me hacen el trámite para que me dejen de
1243 descontar y se niega a ponerme los sellos en el estado de cuenta como en mis
1244 compañeras anteriores viene su estado de cuenta y sellado a mí me lo niega. Lo
1245 único que me hace aparte una constancia donde dice liquidación de crédito, nada
1246 más y viene firmado por ella pues, pero se niega a sellar el estado de cuenta como
1247 a mis demás compañeros el trámite que yo reconozco como más legal y pues
1248 solamente tengo esa constancia de finiquito firmado por ella. Y ya a partir de allí
1249 pues me dejan de descontar, todavía me llegaron un descuento por quincenas, pero
1250 se supone que no me deben de dejar de descontar si yo no presento una escritura.
1251 Entonces, ellas porque me están dejando de descontar porque ellas tienen ahora sí
1252 que están protegiéndose y de hecho me dice a mí ya no tienes a nada que venir.
1253 Dice hasta aquí terminamos, dice tú ya no tienes a nada a que venir aquí a
1254 FOVISSSTE como de que no usted debe de tener mis escrituras y yo quiero mi
1255 escritura. Y me dijo, que no te la puedo dar, le digo porque no le digo libéreme,
1256 deme mi hipoteca, la liberación de hipoteca y me dijo no te puedo hacer eso porque
1257 no hay hipoteca. No hay hipoteca de nada del fraccionamiento le digo, entonces si
1258 yo u otros compañeros piden un permiso y no pagan o reanudan sus pagos usted
1259 no les puede cobrar. Dice es triste decirlo, pero no, no puedo cobrarles porque no
1260 hay ninguna hipoteca.

1261 **Hab. 6:** Y de hecho así lo marcó PROAL, PROAL cuando te daba las cuentas, te hacía
1262 un favor para hacerte ese documento.

1263 **Hab. 1:** ¿Tú lo solicitaste?

1264 **Hab. 6:** Porque ellos nos empezaron a descontar al 15% cuando, hasta que se iba a
1265 dar la casa pues ya cuando uno recibió la casa se activó al 30%. Entonces al recibirla,
1266 ellos nos empezaron a descontar el 30% a todos. Ya con los papeles, pero no hay
1267 una hipoteca.

1268 **Hab. 5:** Entonces, eso es lo que tengo que hacer; pedir un permiso para que me
1269 dejen de descontar.

1270 **Hab. 1:** Pero es que llegas, yo ya lo pedí

1271 **Hab. 4:** Y luego, cuando... y luego se lo activan

1272 **Hab. 1:** Automáticamente te llega si no me lo activan yo ya no voy a pedir en base a

1273 lo que ella dijo. Yo ya no pido la activación, automáticamente se te activa.

1274 Tristemente...

1275 **Hab. 5:** Por lo pronto por lo menos tengo ese dinero...

1276 **Hab. 4:** Te checan y todo te lo están cobrando hasta con intereses.

1277 **Hab. 1:** Si porque por ejemplo...

1278 **Hab. 6:** Ellos no van a perder...

1279 **Hab. 1:** Llegó una señora de un fraccionamiento de San Miguel de la misma

1280 constructora porque yo le pregunté a la maestra. Y me dice que ella ya tenía 15 años

1281 y a ellos todavía no les entregan las casas. Y ella sigue pagando, ella hizo sus cuentas

1282 y lleva alrededor de \$700,000 pesos pagados y le siguen descontando. Y no le

1283 pueden dejar de descontar y a ellos ni casa les han entregado y tienen 15 años, la

1284 misma constructora. Ellos ni si quiera les han entregado la casa desde el principio

1285 les empezaron a descontar el 30% y que no le pueden dejar de descontar porque

1286 tienen que entregar una escritura, pero ellos no tienen escrituras, ni casa y siguen

1287 pagando. Y esa constructora tiene fraccionamientos irregulares en Guanajuato,

1288 Celaya, en San Miguel de Allende, en Salamanca, en Irapuato en casi todo el estado

1289 de Guanajuato y es la misma constructora y tienen el mismo problema.

1290 **Hab. 4:** Con razón a una conocida que quería comprar su casa le dijeron... en cuanto

1291 dijo que era de FOVISSSTE le dijeron que no porque sabían que tenía muchos

1292 problemas los fraccionamientos.

1293 **Hab. 6:** De hecho, al inicio

1294 **Hab. 1:** De hecho empezar a rechazar. También aquí hay una inmobiliaria que se

1295 llama, está aquí en frente de Delta. La... No me acuerdo como se llama, Azul y Plata,

1296 algo así de Herradura Plata, algo así y ellos tampoco aceptan créditos FOVISSSTE

1297 porque hay muchas irregularidades.

1298 **Hab. 4:** Los que saben no...

1299 **Hab. 6:** Pero de hecho cuando se inició que ya íbamos a....

1300 **Hab. 1:** Se supone que es una institución de gobierno y que nos respalda el

1301 gobierno, el estado federal y pues mire.

1302 **Hab. 6:** Pero cuando se iba a Profeco entraba las primera semanas y ya después ya

1303 no...

1304 **Hab. 1:** Fuimos también a lo que viene siendo el departamento federal y jefatura del

1305 estado que está en el López Mateos, creo que es 1039. Hablamos con un licenciado

1306 primero y nos dijo que no, que no podía hacer nada por nosotros. Después volvimos

1307 a ir como a los... hace como tres años y nos dijeron que no, que no podía hacer

1308 nada, que todo eso lo teníamos que manejar en FOVISSSTE, en FOVISSSTE. Y ahora,

1309 porque no teníamos nada. Y ahora, nos habla el licenciado Vidauri de que llevemos

1310 los papales, pero yo siento que nada más es como para detenernos y que no nos

1311 sigamos moviendo. Porque nada más es un expediente, dice que va a tardar mucho.

1312 Él dice que ya estuvo trabajando en Celaya y dice que, que eso va para muy largo.

1313 Que hay unos casos que dos personas que ya tiene desde hace más de tres años

1314 que tampoco ha podido avanzar por falta de documentos y porque ahora si le están
1315 poniendo muchas trabas también. El mencionó que todo esto tiene tintes políticos.
1316 **Hab. 5:** Pues claro, otra cosa muy interesante que nos dijo Vidauri ese día, como en
1317 2014 cuando empecé a verlo. Fue que nos dijo, mire los FOVISSSTE, los Stoever
1318 hicieron sus negociaciones. FOVISSSTE les dijo, Stoever te compro los terrenos para
1319 la construcción, para construir las casas. Stoever dijo ten, pero agarró un porcentaje
1320 de casas y las tomo como rehenes. Y Vidauri me dijo a mí, a mi modo de ver ustedes
1321 son los rehenes de Stoever para que, si FOVISSSTE no cumplía con los pagos a
1322 Stoever, ellos se lo cobraban a lo chino con estas casas sin firmar. Así me lo dijo
1323 Vidauri y ustedes son los rehenes, ustedes.
1324 **Hab. 4:** Entonces, yo fui una de ellas
1325 **Hab. 5:** Ustedes son los rehenes, que dijeron, estas casas de la manzana 6 y muchas
1326 otras manzanas que no han marcado... No las soltaron, las vendieron y todo, pero
1327 no soltaron. No dieron las firmas....
1328 **Hab. 4:** Precisamente me dijo el de FOVISSSTE que les habían dado a los Stoever,
1329 que tomaran las viviendas que no estaban entregadas para que se cobraran si es que
1330 se debía algo.
1331 **Hab. 5:** Pero quienes se van a cobrar
1332 **Hab. 4:** Los Stoever... me dijo José Luis
1333 **Hab. 5:** Se cobraron a lo chino y con mucha ganancia vendieron un terrenillo de
1334 \$12,000 pesos y ahora lo venden con construcción y todo aún precio mucho muy
1335 superior. Ellos hacen un negociazo, pero es cuestión de dinero, es una mafia.
1336 Terriblemente, así es señorita ¿Cómo ve?